Canada

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Date de diffusion : 4e trimestre 2006

Les mises en chantier d'habitations resteront nombreuses

Aperçu

Mises en chantier

2006 : 227 900

2007 : 210 900

Ventes de logements existants

2006 : 481 400

2007 : 460 100

Mises en chantier d'habitations : Le nombre de mises en chantier sera considérable cette année; il s'établira à 227 900, son deuxième sommet en importance depuis 1988. En 2007, il va diminuer et néanmoins dépasser le cap des 200 000 pour la sixième année d'affilée.

Ventes de logements existants : En 2006, les ventes de logements existants se chiffreront à 481 400 et atteindront ainsi leur deuxième niveau le plus élevé jamais enregistré. Leur nombre fléchira de nouveau, l'an prochain; il descendra à 460 100, à mesure que la hausse des charges de remboursement hypothécaire modérera le rythme d'activité.

Prix de revente : La croissance des prix des logements existants s'élèvera à 11,5 % en 2006, du jamais vu depuis 1989, année où elle avait été de 17,9 %. En 2007, elle ralentira et se chiffrera à 5,7 %.

Les régions À SURVEILLER

Manitoba : Les mises en chantier d'habitations au Manitoba devraient connaître une sixième hausse annuelle de suite en 2006 et afficher ainsi leur plus longue période de croissance jamais enregistrée. En outre, cette province sera la seule où les mises en chantier continueront d'augmenter jusqu'en 2010. (Voir en page 12)

Alberta : Grâce à la forte expansion économique et à l'afflux migratoire considérable dont bénéficie l'Alberta, les mises en chantier d'habitations progresseront de 21 % et le prix de revente moyen s'élèvera de 29,4 % cette année. Cependant, les ventes de logements existants commencent à ralentir, de sorte que les mises en chantier et les reventes seront moins nombreuses en 2007; elles se replieront respectivement de 6,9 % et de 5,2 %. (Voir en page 10)

2 **PERSPECTIVES NATIONALES**

3 **TENDANCES INFLUANT SUR L'HABITATION**

5 **RAPPORT SPÉCIAL : Perspectives des mises en chantier pour 2006-2010**

9 **RAPPORTS PROVINCIAUX**

9 Colombie-Britannique
10 Alberta
11 Saskatchewan
12 Manitoba
13 Ontario
14 Québec
15 Nouveau-Brunswick
16 Nouvelle-Écosse
17 Île-du-Prince-Édouard
18 Terre-Neuve-et-Labrador

19 **TABLEAUX DES PRÉVISIONS**

Perspectives du marché de l'habitation, Canada – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Canada

CMHC SCHL
HOME TO CANADIANS

Perspectives nationales

En détail

En 2006, le nombre de mises en chantier d'habitations au Canada devrait dépasser de 1,1 % son niveau de l'an dernier; il atteindra 227 900, son deuxième sommet en importance depuis 1988. En 2007, sous l'effet d'un ralentissement de la construction résidentielle, il fléchira de 7,5 % pour s'établir à 210 900. Malgré la baisse prévue pour l'an prochain, le nombre de mises en chantier restera élevé en regard des normes historiques. Il franchira le cap des 200 000 pour la sixième année d'affilée.

La vigueur de l'emploi et l'augmentation du revenu continueront de soutenir fermement le marché de l'habitation. Toutefois, plusieurs facteurs modéreront la construction résidentielle pendant le reste de l'année ainsi que l'an prochain. Une bonne part de la demande refoulée qui s'était accumulée durant les années 1990 s'est résorbée, si bien que le nombre de mises en chantier va tendre peu à peu vers des niveaux qui cadrent avec les facteurs démographiques fondamentaux. La hausse des charges de remboursement hypothécaire, causée par la croissance soutenue des prix, atténuera la demande d'habitations. En raison de cette hausse, la demande venant d'éventuels accédants à la propriété se relâchera, surtout à mesure que se creusera l'écart entre les frais de possession et les loyers. Enfin, le marché de l'existant devrait se rapprocher de son point d'équilibre au cours des prochaines années. Si les acheteurs sont moins nombreux et que l'offre de logements existants est plus abondante, la demande d'habitations débordera de moins en moins sur le marché du neuf.

Cette diminution du trop-plein de demande se fait déjà sentir en Ontario et au Québec. En effet, la demande de logements neufs a faibli dans ces deux provinces, et on a dénombré moins de mises en chantier entre janvier et juin qu'à la même période l'an passé.

Dans l'Ouest, les provinces de l'Alberta et de la Colombie-Britannique affichent toutes deux des taux de croissance de l'emploi exceptionnellement élevés, et elles continuent d'attirer des travailleurs canadiens. La vive demande d'habitations qui en résulte a fait bondir le nombre de mises en chantier en 2006. En 2007 cependant, l'activité commencera à diminuer dans ces provinces également.

La construction de maisons individuelles fera une pause en 2006 avant de poursuivre sa tendance à la baisse en 2007

En 2005, après avoir touché son point culminant, la construction de maisons individuelles a entamé un recul qui a été interrompu en 2006 par la nécessité de loger les travailleurs attirés par l'essor économique de l'Ouest canadien. En se chiffrant à 123 100 cette année, les mises en chantier d'habitations individuelles ont augmenté de 2,2 % par rapport au niveau de 2005. L'an prochain, leur nombre diminuera de 10,0 % pour s'établir à 110 700.

En 2006, la production de logements individuels ralentira dans le centre et l'Est du Canada, mais elle s'accélérera rapidement dans l'Ouest. Le nombre de mises en chantier dans ce segment du marché chutera de 3,9 % à Terre-Neuve, de 21,1 % à l'Île-du-Prince-Édouard, de 10,3 % au Québec, de 2,4 % au Nouveau-Brunswick et de 7,1 % en Ontario. Les baisses seront plus marquées en 2007, particulièrement en Ontario, où l'activité faiblira de 15,4 %. Les mises en chantier de maisons individuelles grimperont de 23,7 % en Alberta et de 14,4 % en Colombie-Britannique cette année, puis elles se replieront respectivement de 7,6 et 7,0 % l'année suivante.

Les mises en chantier de logements collectifs resteront stables en 2006

À mesure que s'élèvent les charges de remboursement hypothécaire, la tendance que suit la demande est de plus en plus aux logements collectifs, qui se vendent généralement moins cher. En 2006, les mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) resteront stables à environ 105 100, pour la troisième année de suite. Ce niveau n'avait pas été atteint depuis 1987. En 2007, la construction d'ensembles résidentiels restera forte, mais le nombre d'unités mises en chantier fléchira de 4,6 % et s'établira ainsi à 100 200.

Les mises en chantier d'appartements, qui représentent maintenant plus de deux tiers de la production totale du segment des collectifs, progresseront de 4,9 % cette année mais diminueront de 5,5 % en 2007. L'augmentation des mises en chantier d'appartements en 2006 sera contrebalancée par des diminutions de 7,7 % et 10,3 % dans les catégories des jumelés et des maisons en rangée. En 2007, les mises en chantier de maisons en rangée reculeront de 5,9 %, tandis que les mises en chantier de jumelés augmenteront de 2,8 % pour atteindre 12 800 logements.

En 2006, le volume des ventes S.I.A.® sera semblable à celui enregistré en 2005

Les ventes d'habitations existantes enregistrées par le Service inter-agences® (S.I.A.®) seront presque aussi nombreuses qu'en 2005 – année record à ce chapitre. Le vif accroissement des prix qui s'observe depuis quatre ans et demi a fait monter les charges de remboursement hypothécaire, ce qui modérera la demande de logements existants pendant le reste de 2006 et en 2007. Les ventes S.I.A.® vont atteindre 481 400 cette année, après quoi elles se replieront de 4,3 % pour se chiffrer à 460 100 l'an prochain. Étant donné que les prix accrus incitent de plus en plus de propriétaires à inscrire leur habitation, les acheteurs éventuels disposent d'un choix plus vaste, et le marché de la revente est en train de se rapprocher de son point d'équilibre.

En Colombie-Britannique et en Ontario, où il se conclut environ 60 % des ventes, le nombre de transactions diminuera respectivement de 6,1 et 1,6 %. Les plus importantes hausses auront lieu dans les Prairies : les ventes S.I.A.® augmenteront de 10,1 % en Alberta, de 5,9 % en Saskatchewan et de 1,5 % au Manitoba.

La croissance des prix S.I.A.® sera deux fois moins rapide en 2007

Le fort renchérissement des habitations existantes dans les provinces de l'Ouest fera grimper de 11,5 % le prix S.I.A.® moyen au Canada en 2006. Il s'agit de l'augmentation la plus considérable à être observée depuis 1989, année où les prix avaient bondi de 17,9 %. En 2007, la multiplication des inscriptions et le recul des ventes S.I.A.® rendront le marché de la revente plus équilibré, et le taux de progression des prix S.I.A.® moyens descendra à 5,7 %.

Tendances influant sur l'habitation

L'économie

Au Canada, le produit intérieur brut (PIB) réel a augmenté bien plus lentement au deuxième trimestre de 2006, soit à un rythme annualisé de 2,0 %. La décélération est entièrement attribuable à la détérioration du commerce extérieur, puisque les dépenses de consommation et les investissements d'entreprises sont demeurés considérables. On ne s'attend pas à ce que le relâchement se poursuive, car la progression des taux d'intérêt et celle des prix de l'énergie sont en perte de vitesse. En 2006, le taux de croissance du PIB restera proche du niveau de 2,9 % enregistré en 2005. En 2007, il fléchira quelque peu pour s'établir à 2,7 %.

La vigueur de l'emploi, la modération des prix de l'énergie et les bas taux d'intérêt continueront de favoriser les dépenses de consommation. Il s'agira d'un des principaux facteurs à l'origine de l'expansion économique en 2007. Les entreprises investiront encore beaucoup dans des travaux de construction non résidentielle ainsi que dans des machines et du matériel, ce qui contribuera à contrebalancer l'effet de tout ralentissement causé par la baisse des mises en chantier d'habitations et la faiblesse des exportations nettes. Vu la façon dont évoluent les prix de l'énergie, et comme le dollar canadien a cessé de s'apprécier, il est probable que le secteur manufacturier en vienne à ne plus freiner autant la croissance économique.

L'économie canadienne tourne à plein régime, même si elle a crû moins fortement au deuxième trimestre. La progression des traitements et salaires engendre des risques d'inflation, mais jusqu'à présent le taux d'inflation global continue d'avoisiner 2 % – cible de la Banque du Canada.

Les taux hypothécaires

L'économie ayant commencé à ralentir aux États-Unis, les taux des obligations à long terme du Trésor américain ont diminué. Comme l'inflation n'est que modérée et que le dollar canadien a cessé de prendre de la valeur par rapport à la devise américaine, le repli des taux d'intérêt à long terme aux États-Unis trouve son pendant ici même au Canada.

Après s'être accrus d'entre 50 et 80 centièmes de point au premier semestre, les taux hypothécaires affichés sont maintenant d'environ 20 points de base inférieurs au pic atteint en milieu d'année. En 2006 et 2007, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 5,75 et 6,75 %, et ceux s'appliquant à des termes de trois et cinq ans, entre 6,00 et 7,00 %.

Les baisses s'observeront principalement du côté des taux à moyen et à long terme. En conséquence, l'écart entre les taux variables et les taux fixes affichés des prêts hypothécaires s'amenuisera au cours des six prochains mois, avant de s'accentuer vers la fin de 2007.

La migration

En 2006 et en 2007, le nombre d'immigrants au Canada se tiendra proche de l'extrémité supérieure de la fourchette cible (entre 225 000 et 255 000 nouveaux résidents permanents par année). Le solde migratoire, qui s'obtient en soustrayant le nombre d'émigrants du nombre d'immigrants, devrait descendre à environ 212 000 en 2006. L'année suivante, il augmentera de quelque 4,1 % pour s'établir à 220 000. La migration nette étant actuellement élevée, elle alimentera la demande d'habitations. Les immigrants nouvellement arrivés au pays ont tendance à emménager d'abord dans un logement locatif. Au fil du temps, une proportion croissante d'entre eux accède à la propriété.

Le bilan migratoire international est en forte hausse dans certaines provinces moins populeuses comme le Manitoba et le Nouveau-Brunswick, mais il est en baisse à l'échelle du pays parce que les destinations traditionnelles que sont l'Ontario et la Colombie-Britannique attirent actuellement moins d'étrangers. Le Québec et l'Alberta accueillent, pour leur part, des quantités soutenues de nouveaux résidents venant d'autres pays. Les mouvements interprovinciaux de travailleurs vers l'Alberta commencent à s'atténuer, après avoir atteint des niveaux sans précédent en 2005 et au début de 2006. Cependant, la migration interprovinciale nette restera considérable en Alberta, ainsi qu'en Colombie-Britannique – quoiqu'elle l'y sera un peu moins –, ce qui continuera de stimuler la demande de logements locatifs et d'habitations pour propriétaire-occupant dans ces deux provinces en 2006 et 2007.

L'emploi et le revenu

La croissance de l'emploi a commencé à faiblir au troisième trimestre. Le taux de chômage corrigé des variations saisonnières a donc légèrement augmenté, tout en demeurant parmi les plus bas jamais enregistrés depuis le début des années 1970. Le rapport emploi-population est resté près de ses précédents sommets, puisqu'il s'est établi à 63 %. Étant donné que des proportions records de Canadiens ont un emploi, l'expansion du marché du travail sera limitée par l'accroissement de la population.

Le taux de progression de l'emploi descendra à 1,6 % en 2007. Dans le secteur manufacturier, les niveaux d'emploi ont diminué ces dernières années, mais ils devraient commencer à se stabiliser. Dans celui de la construction, la création d'emplois deviendra probablement inférieure à la moyenne, après y avoir été plus vigoureuse que dans d'autres secteurs d'activité pendant plusieurs années. Malgré tout, les fournisseurs de services auront encore tendance à créer plus de postes que les producteurs de biens, tant en 2006 qu'en 2007. Le taux de chômage devrait osciller autour de 6,4 % pendant ces deux années.

Le resserrement du marché du travail a fait grimper la rémunération hebdomadaire moyenne, en particulier dans l'Ouest canadien. Grâce à l'augmentation du revenu et de l'emploi, le repli de la demande d'habitations qui est attendu l'an prochain sur les marchés du neuf et de l'existant sera modeste.

Tendances en bref

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Observation
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires ont diminué quelque peu, et ils demeureront près de leurs niveaux actuels pendant le reste de 2006 et le début de 2007. On s'attend à ce qu'ils s'accroissent légèrement dans la seconde moitié de 2007. À cause du renchérissement des habitations, les charges de remboursement hypothécaire vont tout de même augmenter. Cela modérera la demande de logements pour propriétaire-occupant, en particulier chez les accédants à la propriété.
Emploi	L'économie évolue dans un contexte de plein emploi, comme en témoigne le rapport emploi-population, qui se situe à un sommet record. La croissance de l'emploi ralentira, mais le resserrement du marché du travail contribuera de façon déterminante à soutenir la demande de logements en 2007.
Revenu	Le resserrement du marché de l'emploi continuera de favoriser la croissance du revenu. Cette dernière atténuera l'effet négatif que le relèvement des charges de remboursement hypothécaire exerce sur la demande de logements pour propriétaire-occupant.
Migration nette	L'immigration internationale est en train de se replier, surtout en Ontario, au Québec et en Colombie-Britannique, où s'établissent la majorité des migrants étrangers. En revanche, l'Alberta continuera de séduire bon nombre des Canadiens qui changeront de province.
Accroissement naturel de la population	À mesure que vieillira la population canadienne, de moins en moins d'habitants seront en âge d'avoir des enfants et le taux de natalité continuera de diminuer. Même si l'immigration aura pour effet de modérer le vieillissement démographique, l'accroissement naturel de la population (qui correspond à l'excédent des naissances sur les décès) ralentira et finira ainsi par affaiblir à long terme la demande d'habitations neuves.
Confiance des consommateurs	L'Indice de la confiance des consommateurs, établi par le Conference Board du Canada, devrait demeurer élevé tout au long de la période visée par les prévisions. Les consommateurs de 34 à 55 ans sont particulièrement confiants. Il s'agit généralement de personnes qui ont déjà fait l'acquisition d'une habitation et qui souhaitent réitérer l'expérience.
Marché de la revente	En 2006, le nombre de ventes S.I.A.® atteindra presque son sommet de 2005, puis il fléchira en 2007. Le tassement de la demande et la quantité accrue de nouvelles inscriptions concourront à ramener le marché de la revente vers son point d'équilibre. Cependant, en raison des fortes hausses de prix enregistrées au premier semestre dans l'Ouest canadien, les prix afficheront en 2006 un taux de croissance comme il ne s'en est jamais vu depuis 1989. L'augmentation du prix moyen des logements existants ralentira dans la seconde moitié de l'année et l'an prochain.
Taux d'inoccupation	Les modestes volumes de construction sur le marché locatif et l'accroissement de la concurrence livrée par les vendeurs de logements en copropriété feront croître légèrement les taux d'inoccupation en 2007 dans les régions métropolitaines du Canada.

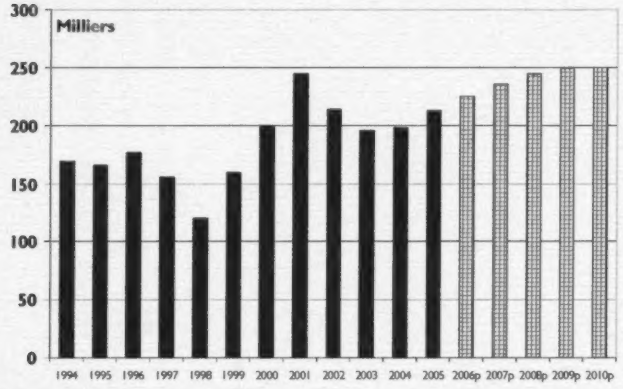
Rapport spécial : Perspectives des mises en chantier pour 2006-2010

Les prévisions relatives au marché de l'habitation demeurent très optimistes pour 2006 et 2007, années pendant lesquelles le nombre de mises en chantier devrait encore dépasser le cap des 200 000. Examinons maintenant à plus long terme les facteurs qui stimuleront la construction résidentielle jusqu'en 2010 et quelques-unes des principales tendances régionales.

Les conjonctures économique et démographique continueront de favoriser la multiplicité des mises en chantier

L'économie canadienne aura quelques défis à relever au cours de la prochaine année. Les mesures d'adaptation à la valeur élevée du dollar canadien et le ralentissement de la croissance économique aux États-Unis vont amoindrir la demande de produits canadiens à l'étranger. Les perspectives pour le Canada sont toutefois assez bonnes à plus long terme. L'inflation étant modérée, les taux d'intérêt resteront bas, ce qui devrait continuer de favoriser les investissements d'entreprises et les dépenses de consommation. Comme l'économie canadienne tourne à plein régime, on prévoit qu'entre 2008 et 2010, le PIB réel au pays augmentera encore dans des proportions qui cadrent avec le taux de croissance potentiel du pays, c'est-à-dire d'environ 3 % par année.

Solde migratoire, Canada

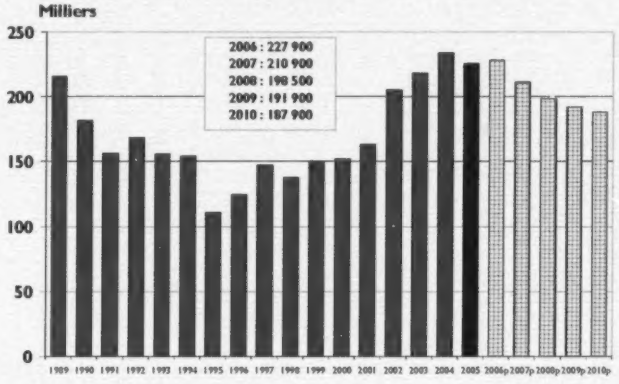


Les contraintes de capacité feront sentir leurs effets sur le marché du travail, qui est très tendu. Puisque des pourcentages records de Canadiens sont occupés à l'heure actuelle, la création d'emplois sera limitée par l'accroissement de la population. De 2008 à 2010, l'emploi va progresser de 1,3 % en moyenne par année, ce qui suffira à garder le taux de chômage autour de 6 %.

Quand l'économie marche à plein régime ou dépasse son plein potentiel pendant une longue période, il y a de bonnes chances que des pressions inflationnistes commencent à se développer. Ainsi, afin de réduire le degré de stimulation monétaire, la Banque du Canada a majoré de 175 centièmes de point les taux d'intérêt à court terme entre septembre 2005 et juin 2006. Ces taux ont maintenant cessé d'augmenter, et ils resteront près de leurs niveaux actuels jusqu'en 2010. Les taux hypothécaires devraient s'élever quelque peu entre 2008 et 2010.

La croissance des prix des maisons faiblira à mesure que les marchés de revente se rapprocheront de leur point d'équilibre vers la fin de la décennie. Le prix S.I.A.® moyen des habitations progressera dans des proportions allant de 2,5 à 3,5 % entre 2008 et 2010. Bien que cela représente un ralentissement marqué par comparaison au bond de plus de 11,5 % prévu pour 2006, si on y ajoute l'effet du relèvement des taux hypothécaires, les charges de remboursement hypothécaire vont quand même évoluer à la hausse.

Mises en chantier d'habitations, Canada



Des conditions économiques favorables, comme des taux hypothécaires relativement faibles, peuvent stimuler la demande d'habitations, en particulier à court ou moyen terme; la croissance démographique est quant à elle un important moteur de la demande à long terme. Ces dernières années, l'immigration a contribué pour beaucoup à l'augmentation de la population. De 2008 à 2010, la vigueur du marché de l'emploi va créer un contexte attrayant, si bien que les immigrants continueront d'affluer en grand nombre au Canada. En conséquence, le solde migratoire devrait connaître une progression régulière et passer d'environ 215 000 personnes, en 2005, à plus de 250 000, en 2010.

Suite à la page 6

L'accroissement de la migration nette va donner un élan à l'expansion démographique et à la formation de ménages, deux facteurs qui favoriseront l'abondance des mises en chantier d'habitations jusqu'en 2010.

Les mises en chantier resteront nombreuses, mais leur nombre reculera peu à peu entre 2008 et 2010

Depuis 2002, la construction résidentielle est plus intense que ne le requièrent les tendances démographiques, une situation qui perdurera encore plusieurs années. Pour cette raison, la demande refoulée qui s'était considérablement accumulée dans les années 1990 est en train de se résorber. Le nombre de mises en chantier devrait continuer de baisser graduellement; il passera sous la barre des 200 000 pour s'établir à 198 500 en 2008 et poursuivra sa descente par la suite, se fixant enfin à environ 187 900 en 2010.

Le repli des mises en chantier sera plus marqué dans le segment des maisons individuelles

Les mises en chantier de logements collectifs (appartements, jumelés et maisons en rangée) ne diminueront pas aussi rapidement que celles de maisons individuelles, et ce pour plusieurs raisons parmi lesquelles deux ressortent comme étant les principales. D'une part, les logements collectifs sont en moyenne moins chers que les habitations individuelles. Et comme les prix des maisons ont fortement augmenté pendant plusieurs années, le relèvement continu des charges de remboursement hypothécaire fera glisser la demande vers le segment des collectifs d'habitation au détriment de celui des maisons individuelles. D'autre part, l'immigration contribuera pour beaucoup à la croissance démographique au cours de la période visée par les prévisions, et on sait que la plupart des immigrants choisissent de s'installer d'abord dans un logement locatif. En raison de la vive demande d'unités à louer, la construction de logements collectifs sera mieux soutenue que celle de maisons individuelles.

Les perspectives pour 2006-2010, province par province

Terre-Neuve-et-Labrador

Le gouvernement provincial actuel prévoit transformer la région – riche en ressources mais criblée de dettes – en une province prospère, en s'associant comme partenaire dans tous les grands projets énergétiques à venir. Même si l'Accord atlantique a amélioré les perspectives budgétaires de la province, cette dernière continue d'être aux prises avec un déficit annuel et de présenter les plus importants niveaux d'endettement par habitant au pays. Les mesures de compression budgétaire demeureront donc nécessaires pendant la période à l'étude.

Les difficultés que connaît l'industrie de la pêche menacent l'économie des régions rurales. On s'attend à ce que les prix et les quotas de pêche du crabe fassent l'objet de nouvelles réductions. La population continue de diminuer, sous l'effet de sa décroissance naturelle dans la seconde moitié de la décennie et des soldes migratoires négatifs qui se succèdent. Compte tenu des perspectives économiques et démographiques actuelles, un repli progressif de la demande d'habitations est prévu. La tendance à l'urbanisation se poursuit, si bien que la demande de logements recule beaucoup plus lentement dans la région de St. John's qu'ailleurs dans la province. Plusieurs facteurs atténueront la baisse des mises en chantier de logements collectifs durant la période visée par les prévisions : la demande croissante venant des personnes âgées, le resserrement du marché locatif, l'intérêt de plus en plus marqué pour les bâtiments résidentiels de densité moyenne et les initiatives du gouvernement en matière de logement abordable et d'aide au logement. Le nombre total de mises en chantier devrait se chiffrer à 2 050 en 2008, après quoi il fléchira pour s'établir à 1 850 en 2010.

Île-du-Prince-Édouard

L'Île-du-Prince-Édouard va connaître une expansion économique modeste entre 2008 et 2010. Ses secteurs d'activité traditionnels que sont le tourisme, l'agriculture et la pêche devraient tous y être pour quelque chose. La province a lancé des mesures énergiques visant à augmenter ses recettes touristiques pour qu'elles représentent 15 % du PIB provincial d'ici 2010. L'industrie aérospatiale, dont les activités sont concentrées dans la région de Summerside, est en croissance et devrait compter parmi les secteurs qui continuent de se développer. L'économie provinciale poursuit ses efforts de diversification afin d'être moins dépendante des industries primaires.

Les perspectives d'accroissement démographique sont elles aussi favorables. Le solde migratoire devrait rester positif grâce aux nombreuses autres personnes qui reviendront vivre dans la province. L'urbanisation continuera de soutenir le marché de l'habitation tant à Charlottetown qu'à Summerside, même si la demande faiblira quelque peu à mesure que ralentira l'expansion de l'économie. Le nombre de mises en chantier descendra à 675 en 2008 et puis à 650 en 2010.

Nouvelle-Écosse

On s'attend à ce que l'économie et l'emploi progressent modérément en Nouvelle-Écosse jusqu'en 2010.

Suite à la page 7

Puisque la construction non résidentielle continuera de s'accélérer en même temps que reculeront les dépenses de consommation, la croissance sera engendrée de plus en plus par les investissements.

La province s'efforcera davantage de relancer l'investissement dans le secteur énergétique, ce à quoi Encana a contribué avec son annonce récente concernant l'avenir de Deep Panuke. La prochaine phase de ce projet démarrera sous peu, mais elle aura moins d'envergure que prévu.

L'activité sur le marché de l'habitation, qui avait atteint le point culminant de son cycle en 2002-2003, continuera de diminuer. Son déclin avait été interrompu par l'augmentation exceptionnellement forte de l'emploi en 2004 et par les taux hypothécaires inopinément faibles en 2005. Le nombre total de mises en chantier devrait se replier à moins que la province parvienne à saisir des occasions dans le secteur de l'énergie. De 4 350 en 2008, il suivra une tendance à la baisse pour se chiffrer à 4 200 en 2010.

Nouveau-Brunswick

L'économie devrait prendre de plus en plus d'expansion au Nouveau-Brunswick entre 2008 et 2010, grâce à des investissements soutenus dans divers projets liés au domaine énergétique. Compte tenu des liens étroits avec les États-Unis, l'intensification des échanges commerciaux sera également d'une importance capitale pour la santé économique de la province. Les dépenses en immobilisations contribuent maintenant davantage à soutenir la croissance au Nouveau-Brunswick. Les régions du Nord-Ouest ont profité des retombées économiques découlant des grands travaux de construction routière. D'autres initiatives stimuleront l'économie au cours de la période visée par les prévisions : la remise à neuf de la seule centrale nucléaire de la province, la construction d'un terminal de gaz naturel liquéfié et la nouvelle raffinerie annoncée récemment à Saint John.

Sous l'effet de l'urbanisation, la construction résidentielle continuera de se raffermir, surtout dans les principaux centres urbains de la province, notamment à Moncton, Saint John et Fredericton. Malgré l'augmentation de la migration dans ces trois centres, la croissance démographique globale sera modeste en raison des faibles bilans migratoires qu'on continue d'enregistrer dans le Nord du Nouveau-Brunswick. En conséquence, la demande d'habitations se tassera quelque peu pendant la période à l'étude. Le nombre total de mises en chantier devrait suivre une tendance à la baisse et passer de 3 625, en 2008, à 3 400, en 2010.

Québec

La croissance modérée de l'emploi et la progression de l'offre sur le marché de la revente feront reculer la demande de logements neufs durant les cinq prochaines années. Le nombre de mises en chantier d'habitations devrait donc diminuer; il se situera à 38 000 en 2008 et à 35 000 en 2010. Le marché du neuf au Québec sera soutenu par la popularité grandissante des appartements en copropriété et par la forte demande de logements en maison de retraite, ce qui devrait se traduire par de nombreuses mises en chantier d'ensembles résidentiels au cours des années à venir.

Ontario

En Ontario, les cycles de l'économie et du marché de l'habitation sont en train de gagner en maturité. La hausse des taux d'intérêt, le ralentissement de la croissance de l'emploi et le vieillissement de la population expliquent pourquoi le marché de l'habitation dans la province n'est plus dans la phase culminante de son cycle. Même si la décélération des prix de l'énergie fera diminuer la valeur du dollar canadien et donnera un élan aux exportations ontariennes, le refroidissement de l'économie américaine causé par la conjoncture du logement exercera un effet modérateur sur les exportations destinées aux États-Unis.

En conséquence, jusqu'en 2010, la quantité d'habitations mises en chantier sera davantage déterminée par des considérations démographiques. Depuis 2001, sa progression se faisait plus rapide que le rythme de formation des ménages. En outre, grâce à la multiplication des inscriptions de logements existants, les consommateurs disposeront d'un choix plus vaste, et la demande débordera moins sur le marché du neuf. Par ailleurs, la construction d'habitations sera limitée par des problèmes liés à l'offre, notamment par l'offre plus restreinte de terrains aménagés à des fins résidentielles. En 2003, le nombre de mises en chantier en Ontario avait culminé à plus de 85 000. Il descendra à 66 000 en 2008 puis à 64 000 en 2010.

Manitoba

Le Manitoba est la seule province où, d'après les prévisions, le nombre de mises en chantier évoluera à la hausse pendant la période visée par les prévisions. Depuis le milieu des années 1990, le secteur de la construction résidentielle n'arrive pas à suivre le rythme de la formation de ménages, si bien que la demande de logements neufs s'est accumulée entre-temps. Cette demande sera alimentée également par l'augmentation persistante de la migration nette. Grâce à l'efficacité du Programme des candidats des provinces, qui vise à attirer des migrants de l'étranger, le bilan migratoire du

Suite à la page 8

Manitoba va atteindre un niveau qui ne s'est pas vu depuis le début des années 1980. Par ailleurs, même si le solde migratoire interprovincial restera négatif, la province affichera un taux de chômage parmi les plus bas du pays, ce qui aidera à compenser les pertes à venir. Sous l'effet de ces conditions économiques et démographiques, le nombre de mises en chantier au Manitoba s'élèvera à 5 100 en 2008 et à 5 300 en 2010.

Saskatchewan

Durant la période à l'étude, l'économie de la Saskatchewan devrait croître de presque 3 % en moyenne et connaître ainsi son expansion la plus longue et la plus considérable en près de 15 ans. Forte des réserves pétrolières de la province – les deuxièmes en importance au pays –, l'économie bénéficiera de l'accroissement de la production et des investissements dans ce secteur d'activité. En outre, la nouvelle mine d'uranium de Cigar Lake et la vive demande mondiale de potasse et d'autres minéraux donneront encore plus de raisons d'être optimiste. Malgré la solide performance de l'économie, le solde migratoire restera négatif en Saskatchewan, car l'Alberta continuera d'attirer des migrants. Néanmoins, la construction résidentielle demeurera intense jusqu'en 2010, grâce aux deux principaux marchés de la province : Regina et Saskatoon. Le nombre de mises en chantier d'habitations atteindra son point culminant en 2007. Par la suite, il fléchira quelque peu pour s'établir à 3 500 en 2008 et y demeurer jusqu'en 2010.

Alberta

Étant donné les quelque 100 milliards de dollars qui seront vraisemblablement investis dans l'industrie pétrolière et gazière au cours des cinq prochaines années en Alberta, la province devrait conserver le premier rang en fait de croissance économique au Canada. De 2008 à 2010, l'économie provinciale connaîtra une expansion moyenne de 4 %. Les investissements dans le secteur de l'énergie en seront le principal moteur, mais d'autres facteurs l'alimenteront, à savoir l'augmentation persistante des dépenses de consommation, ainsi que le niveau appréciable des dépenses résidentielles et commerciales et des dépenses en infrastructures. Cette effervescence continuera d'attirer des travailleurs venant d'autres provinces, même si leur nombre sera moins élevé qu'à l'heure actuelle. L'Alberta affichera encore le plus bas taux de chômage du pays. Cependant, l'écart qui se creuse au chapitre des frais de logement entre cette province et d'autres marchés aura pour effet de modérer les mouvements migratoires interprovinciaux. On s'attend donc à ce que le nombre de mises en chantier évolue à la baisse; il devrait se chiffrer à 42 500 en 2008 et à 39 000 en 2010.

Colombie-Britannique

Le nombre de mises en chantier dans la province sera de 32 700 en 2008, après quoi il diminuera pour se situer juste au-dessus de 31 000 en 2010. C'est ainsi que les constructeurs réagiront à la conjoncture du marché. Les volumes de production continueront de surpasser le rythme de formation des ménages. En ce moment, la vigueur soutenue du secteur de la construction résidentielle tient principalement à la croissance économique, à la progression de l'emploi et du revenu ainsi qu'à l'afflux de migrants. Toutefois, la hausse des prix sur le marché du neuf et le choix accru sur le marché de l'existant calmeront la demande de logements neufs. Les parts de marché occupées par chaque type d'habitation resteront assez stationnaires entre 2008 et 2010. Les logements collectifs continueront de représenter plus de la moitié des unités résidentielles mises en chantier, une conséquence des tendances à l'urbanisation, des prix élevés sur les marchés du neuf et de la revente, du style de vie recherché par les acheteurs et de l'offre restreinte de terrains dans les centres urbains.

Mises en chantier d'habitations, Canada et provinces

	2004	2005	2006P	2007P	2008P	2009P	2010P
Terre-Neuve	2 870	2 498	2 215	2 150	2 050	1 950	1 850
Île-du-Prince-Édouard	919	862	700	700	675	650	650
Nouvelle-Écosse	4 717	4 775	5 000	4 575	4 350	4 250	4 200
Nouveau-Brunswick	3 947	3 959	4 100	3 750	3 625	3 500	3 400
Québec	58 448	50 910	45 800	40 700	38 000	36 000	35 000
Ontario	85 114	78 795	75 200	69 125	66 000	65 000	64 000
Manitoba	4 440	4 731	4 950	5 000	5 100	5 200	5 300
Saskatchewan	3 781	3 437	3 600	3 600	3 500	3 500	3 500
Alberta	36 270	40 847	49 400	46 000	42 500	40 000	39 000
Colombie-Britannique	32 925	34 667	36 900	35 300	32 700	31 800	31 000
Canada	233 431	225 481	227 900	210 900	198 500	191 900	187 900

Colombie-Britannique

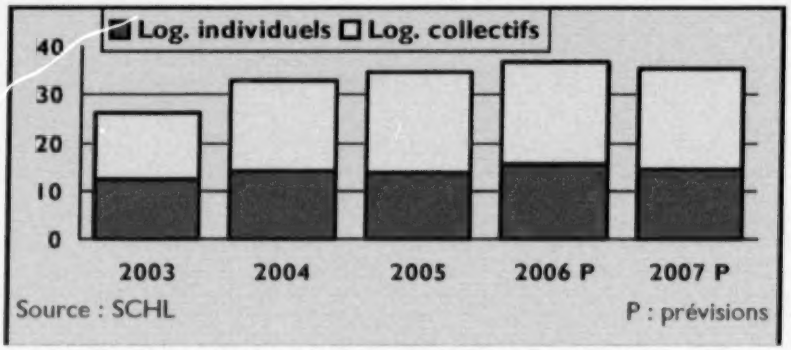
Aperçu

Le secteur de l'habitation sera robuste en 2007

Le secteur de l'habitation de la Colombie-Britannique sera robuste en 2007. La croissance de l'économie, de l'emploi et du revenu sera supérieure à la moyenne, mais l'effet stimulant que ces facteurs auront sur le secteur de l'habitation sera contrebalancé par la montée du prix des habitations neuves et existantes, laquelle fera augmenter les charges de remboursement hypothécaire. Le rythme des reventes sera donc plus lent qu'en 2005, année où il a atteint un sommet. En revanche, c'est encore en Colombie-Britannique que le nombre de reventes par habitant sera le plus élevé au Canada. En raison de la diminution de l'activité sur le marché de la revente, une moins grande part de la demande de logements se déplacera vers le marché du neuf. Les constructeurs couleront les fondations de 35 300 habitations en 2007, comparativement à un total prévu de 36 900 en 2006.

Les dépenses de consommation et les investissements seront les principaux moteurs de la croissance économique, qui, selon les prévisions, sera de 3,5 % dans la province en 2006 et en 2007. Les gains d'avoir propre foncier et l'amélioration de la conjoncture du marché du travail ont porté le niveau de confiance des consommateurs à des sommets records en 2006. Le volume élevé des dépenses effectuées pour des biens vendus au détail et le logement témoigne de cet optimisme. Par ailleurs, l'économie sera stimulée par une hausse des investissements des entreprises attribuable à l'appréciation du dollar canadien et à l'augmentation des profits des entreprises.

Mises en chantier, C.-B. (en milliers)



En 2007, la Colombie-Britannique affichera encore une fois l'une des plus fortes progressions de l'emploi au pays. Les emplois seront concentrés dans les postes à plein temps cette année et l'an prochain, ce qui aidera à maintenir la croissance du revenu au-dessus de la moyenne nationale. Le taux de chômage descendra encore, en 2007; il se situera en moyenne à 4,4 %, alors qu'il sera de 6,4 % à l'échelle du pays.

Les chercheurs d'emplois continueront de se déplacer vers l'ouest. La population de la Colombie-Britannique augmentera d'environ 45 300 habitants en 2007, sous l'effet de l'immigration internationale et interprovinciale. La croissance démographique de la province continuera de surpasser celle de l'ensemble du Canada, ce qui stimulera la demande de logements.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Après avoir légèrement fléchi en 2005, leur nombre devrait faire un bond de 14,4 % et atteindre 15 700 en 2006. L'année prochaine, ce type d'habitation – toujours très populaire – représentera une plus petite part des mises en chantier, car l'augmentation des coûts de construction fait monter les prix. Par conséquent, 14 600 maisons individuelles seront commencées en 2007, soit 7,0 % de moins qu'en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : En 2006, leur nombre grimpera à un sommet inégalé en onze ans, soit à 21 200, grâce à la vigueur persistance de la demande, y compris à l'extérieur des grands centres urbains. En 2007, leur nombre descendra à 20 700. Les logements mis en chantier seront principalement situés dans des ensembles de forte densité, compte tenu de la hausse du coût des terrains, des matériaux et de la main-d'œuvre, et de la demande croissante de copropriétés. En 2006 et en 2007, les trois quarts des logements collectifs commencés seront des appartements.

Reventes : La Colombie-Britannique continuera d'être la province numéro un au chapitre des ventes de logements existants par habitant. Le marché de la revente demeurera actif, mais l'augmentation des charges de remboursement hypothécaire aura une incidence sur le portefeuille des acheteurs. Il y aura près de 100 000 transactions cette année et 94 500 l'an prochain.

Prix : Dans la plupart des marchés de la province, les vendeurs seront avantagés. Toutefois, en raison du nombre accru d'inscriptions, les acheteurs auront davantage de choix dans les quartiers établis, de sorte que les prix progresseront plus lentement. En Colombie-Britannique, le prix de revente moyen fera un bond de 17,2 % en 2006, pour atteindre 389 500 $. En 2007, il augmentera de 7,7 % et s'établira à 419 400 $.

Faits saillants au niveau provincial

Le taux de chômage dans le secteur de la construction est descendu de 8,8 %, en juillet 2003, à 3,6 %, en juillet 2006, car l'emploi a crû plus rapidement que l'offre de travailleurs. Pour faire face à cette situation, des programmes ont été créés en vue d'atténuer la pénurie de main-d'œuvre, et on a élargi les programmes de formation dans les métiers spécialisés offerts dans les collèges de la province. Selon la BC Industry Training Authority, le nombre d'apprentis inscrits dans les programmes de la Colombie-Britannique a atteint 26 525 durant l'exercice 2005-2006; c'est presque deux fois plus que deux ans auparavant (14 676 durant l'exercice 2003-2004). Selon les prévisions, le nombre d'étudiants recevant une formation dans les métiers spécialisés devrait monter à 33 000 en 2006-2007.

Alberta

Aperçu

L'essor de l'économie porte les mises en chantier et les ventes d'habitations à des niveaux records

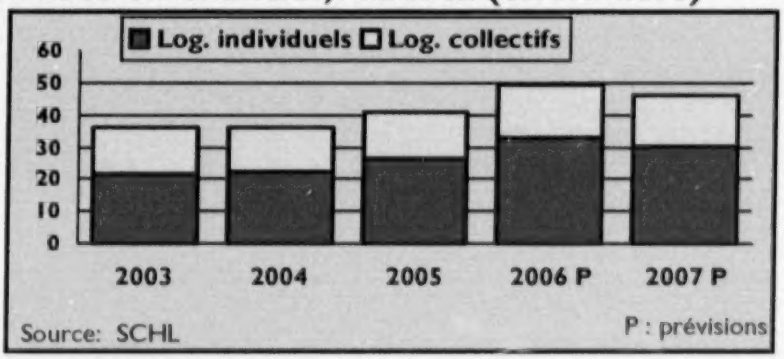
L'Alberta connaît l'essor économique le plus long et le plus remarquable de son histoire. Le niveau record des profits tirés de l'énergie et les prix élevés dans ce secteur continuent de favoriser les investissements des entreprises. En parallèle, une forte montée des salaires, une importante croissance démographique et les chèques de la « prime à la prospérité » de 1,3 milliard de dollars stimulent la consommation des particuliers. Un bond des redevances énergétiques, qui procurent un petit allégement fiscal, explique aussi en partie les dépenses considérables faites dans les infrastructures à l'échelle de la province. On peut s'attendre à ce que l'expansion économique soit de 5,9 % en 2006 - la plus élevée au pays - puis de 4,2 % en 2007.

Un gain de deux points de pourcentage du taux d'activité (participation à la population active) et un solde migratoire sans précédent n'élimineront pas les pénuries de travailleurs qualifiés, mais ils soutiendront la croissance de l'emploi. Celle-ci se chiffrera à 4,4 % en 2006 – un sommet inégalé depuis 1981. Toutefois, même si la migration nette fera augmenter la population active en 2007, la probabilité que le taux d'activité s'accroisse davantage est faible, étant donné que celui-ci est revenu à des niveaux extrêmement élevés. La progression de l'emploi devrait se limiter à 2,2 % en 2007.

Après avoir atteint un niveau record de 68 098 migrants en 2005, le solde migratoire devrait monter à 69 500 en 2006. L'abondance des emplois en Alberta, le taux de chômage exceptionnellement bas, les gains impressionnants réalisés au chapitre du revenu et la faiblesse des impôts continuent d'exercer un attrait considérable sur les travailleurs d'autres régions. Ces conditions se maintiendront tout au long de 2007, mais le solde migratoire va légèrement diminuer, car la flambée du prix des habitations réduira le magnétisme de l'Alberta par rapport aux autres provinces.

Ces perspectives extrêmement favorables vont hisser le total des mises en chantier d'habitations à un nouveau sommet en 2006, c'est-à-dire 49 400, un niveau supérieur au précédent record de 47 925 établi en 1978. Même si la plupart des indicateurs économiques viennent appuyer une importante hausse d'activité en 2007, la récente escalade du prix des logements entraînera un léger repli des mises en chantier d'habitations, qui se chiffreront à 46 000 l'an prochain.

Mises en chantier, Alberta (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : Grâce à la demande sans précédent, à la capacité de production accrue des constructeurs et aux bonnes conditions météorologiques, 33 000 maisons individuelles seront mises en chantier en 2006 – du jamais vu. Malgré le fait que les facteurs économiques resteront favorables en 2007, on peut s'attendre à ce que le nombre total de mises en chantier diminue un peu et s'établisse à 30 500, puisque la flambée des prix et l'intensification de la concurrence en provenance du marché de la revente feront fléchir la demande. En dépit du repli attendu, le niveau de production l'an prochain devrait être le meilleur jamais enregistré, après celui de 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : En raison de la demande provenant des accédants à la propriété et des investisseurs et de la faiblesse exceptionnelle des stocks, le nombre de logements collectifs mis en chantier atteindra un sommet inégalé depuis 1982. Au total, 16 400 unités devraient être commencées cette année. L'an prochain, il devrait y en avoir un peu moins, soit 15 500, compte tenu des pressions exercées sur les coûts, du léger gonflement des stocks et du calendrier de production de certains ensembles.

Reventes : Malgré l'escalade des prix et la rareté des inscriptions dans la plupart des marchés, les ventes de logements existants en Alberta établiront un record pour la septième année d'affilée. Elles devraient se chiffrer à 72 500 en 2006, puis glisser à 68 750 en 2007. En effet, même si la demande continuera d'être alimentée par d'importants gains démographiques, la montée des prix pèsera sur les ventes en 2007.

Prix : Étant donné la pénurie d'inscriptions courantes et la demande sans précédent, la croissance des prix n'a jamais été aussi soutenue. Les prix progresseront de 29 % cette année; c'est plus du double de la plus forte appréciation jamais affichée. Calgary connaîtra l'accroissement des prix le plus impressionnant, soit près de 40 % d'une année à l'autre. En 2007, puisqu'il y aura davantage de choix, la poussée des prix perdra de la vigueur : la hausse sera de 13 %. L'Alberta se classera au premier rang au chapitre des augmentations de prix en 2007 et sera deuxième parmi les marchés de la revente les plus chers du Canada.

Faits saillants au niveau provincial

La flambée du prix des habitations est le facteur qui menacera le plus la demande d'habitations pour propriétaire-occupant. Selon la plus récente mesure de l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) en Alberta, le prix des habitations neuves a bondi de 46 % en glissement annuel, une hausse plus de huit fois supérieure à celle affichée un an plus tôt. En août, l'Alberta a enregistré sa plus importante progression du prix de revente moyen d'une année à l'autre : un stupéfiant bond de 38 %. Cette escalade des prix sur 12 mois signifie que les frais de possession mensuels d'un logement de prix moyen ont grimpé de 48 % par rapport à la même période en 2005.

Saskatchewan

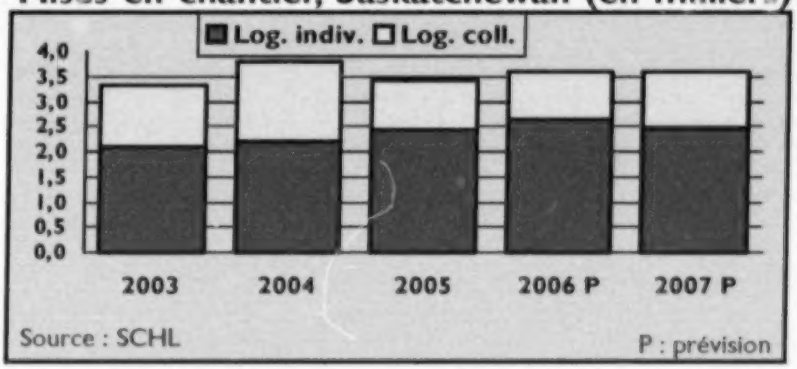
Aperçu

Les gains réalisés dans deux RMR maintiennent les mises en chantier d'habitations à de hauts niveaux

Même si le solde migratoire demeure déficitaire, les mises en chantier d'habitations sont toujours nombreuses en Saskatchewan, les gains enregistrés à Regina et à Saskatoon contrant la faiblesse de l'activité dans les petits centres. Après avoir chuté de 9 % en 2005, le total des logements mis en chantier devrait s'élever à 3 600 en 2006 et en 2007.

Cette année, la croissance économique devrait se chiffrer à 2,9 % dans la province; c'est là le plus faible taux en quatre ans. Elle restera près de la moyenne nationale grâce à une forte intensification de la construction, des dépenses de consommation, et de l'extraction pétrolière et gazière. Le rendement global sera toutefois limité par un ralentissement des productions agricole et minière. Les prix des cultures ont considérablement diminué par rapport à l'an passé, et les conditions météorologiques ont nui à la production totale. Les livraisons de potasse ont été grandement réduites au début de 2006 en raison de différends avec la Chine et l'Inde au sujet du prix de cette marchandise. La conjoncture économique devrait être meilleure en 2007, à mesure que s'accroîtra la production dans les secteurs de l'agriculture et des ressources. Ces facteurs, conjugués à de saines dépenses en immobilisations et à une construction résidentielle robuste, feront croître l'économie de 3,1 % l'an prochain.

Mises en chantier, Saskatchewan (en milliers)



Source : SCHL P : prévision

En 2005, près de 9 000 personnes ont quitté la Saskatchewan, soit le plus grand nombre de départs enregistrés depuis 1990. Le bilan migratoire restera négatif durant la période visée par les prévisions, mais on prévoit qu'il diminuera de moitié. Un climat fiscal plus concurrentiel et un faible chômage ralentiront l'exode vers l'Alberta, tout comme d'ailleurs l'écart des frais de logement entre cette province et la Saskatchewan.

L'émigration persistante pèse sur la capacité de la Saskatchewan d'augmenter sa main-d'œuvre. La croissance économique s'établira à 3,0 % en moyenne durant l'horizon prévisionnel, mais l'emploi progressera d'à peine plus de 1 % par année. Malgré cette faiblesse apparente, le marché du travail provincial compte parmi les plus tendus au pays, comme en témoignent le bas taux de chômage et le taux d'activité record. Cette situation se traduira par une accélération de la création d'emplois à plein temps, ce qui est de bon augure pour la demande de logements.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2006, leur nombre augmentera de 9,3 % en regard de la solide performance de 2005 et atteindra 2 650, leur plus haut niveau depuis 1987. La progression des prix fera monter les charges de remboursement hypothécaire et entraînera une diminution des mises en chantier d'habitations de ce type l'an prochain; les répercussions du ralentissement de la croissance de l'emploi en 2006 joueront également un rôle à cet égard. Le nombre maisons individuelles commencées descendra donc à 2 475 en 2007.

Mises en chantier, logements collectifs : Même si les stocks sont descendus à des niveaux qui devraient favoriser les mises en chantier de collectifs cette année, les promoteurs n'ont pas été en mesure d'accélérer la production assez rapidement pour répondre à la demande potentielle. En conséquence, le nombre de mises en chantier de logements collectifs tombera en 2006 à son plus bas niveau enregistré depuis 2001, à savoir 950. L'an prochain, il remontera à 1 125; dans la plupart des cas, il s'agira de copropriétés qui sauront intéresser les aînés et les ménages n'ayant plus d'enfants à la maison.

Reventes : Grâce à la forte hausse observée dans les différentes régions de la province, les ventes de logements existants devraient dépasser le record établi en 1996. On prévoit qu'elles se chiffreront à 8 800 en 2006 et en 2007. La Saskatchewan sera l'une des deux seules provinces à ne pas accuser de baisse à cet égard en 2007.

Prix : Un déplacement marqué de l'activité vers les fourchettes de prix supérieures contribue à l'ascension du prix de revente moyen. Après avoir augmenté de 10,8 % en 2005, ce dernier ne s'accroîtra que de 8,1 % en 2006 et de 6 % en 2007, en raison de la progression des inscriptions sur le marché.

Faits saillants au niveau provincial

Après avoir obtenu de piètres résultats en 2005, le bilan migratoire semble vouloir s'améliorer en Saskatchewan. Au deuxième trimestre, il était toujours négatif, mais il dénotait une diminution de seulement 491 personnes, soit le meilleur solde trimestriel inscrit depuis 1998. Les pertes dues à la migration interprovinciale se sont chiffrées à tout juste 1 100 personnes au deuxième trimestre, ce qui constitue une vaste amélioration en regard de celles de 3 356 relevées à la même période en 2005. Les conditions tendues sur le marché du travail de la Saskatchewan ainsi que la hausse du prix des habitations dans les autres provinces contribuent à réduire l'émigration.

Manitoba

Aperçu

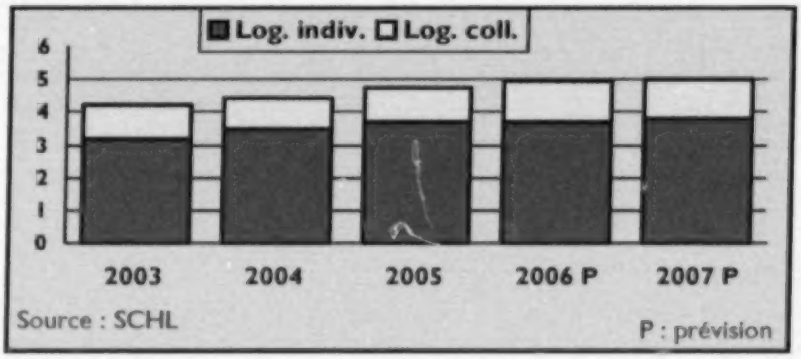
Mises en chantier dans la province : un sommet inégalé en 18 ans

Au Manitoba, les mises en chantier d'habitations devraient connaître une sixième hausse annuelle de suite en 2006 et ainsi afficher leur plus longue période de croissance jamais enregistrée. Les facteurs économiques et démographiques feront grimper le nombre de mises en chantier, qui s'établira à 4 950 cette année et à 5 000 en 2007; ce sont là les meilleurs résultats obtenus pour une période de deux ans depuis 1997-1998.

La construction sera l'un des moteurs de l'expansion économique durant la période visée par les prévisions, car les mises en chantier de logements et l'activité sur plusieurs grands chantiers non résidentiels atteindront un point culminant. Les améliorations apportées à l'aéroport de Winnipeg, l'agrandissement du canal de dérivation de la rivière Rouge, la nouvelle tour de bureaux bâtie pour Manitoba Hydro et le début des travaux de la centrale hydro-électrique Wuskwatim sont au nombre des ouvrages d'envergure en cours de réalisation; leur valeur globale s'élève à plus de 2 milliards de dollars. On prévoit que la croissance économique dans la province sera supérieure à la moyenne et se chiffrera à 3,1 % en 2006 et à 2,6 % en 2007.

Les gains au chapitre de l'emploi compteront en 2006 et 2007 parmi les plus élevés en quatre ans, mais le taux de création d'emplois au Manitoba sera malgré tout inférieur à celui observé dans la plupart des autres provinces. Le Manitoba occupe toujours le deuxième rang au pays pour ce qui est de la faiblesse du taux de chômage et il a récemment affiché sa plus forte proportion de personnes occupées. Dans de telles conditions, la pénurie de main-d'œuvre persistera au Manitoba au cours de l'horizon prévisionnel, ce qui freinera le taux d'augmentation de l'emploi. Le nombre de salariés s'accroîtra de 1,2 % cette année et de 1,1 % l'an prochain.

Mises en chantier, Manitoba (en milliers)



Source : SCHL

P : prévision

En 2005, la hausse de la migration internationale n'a pas réussi à compenser les pertes subies à l'échelle interprovinciale, situation qui s'est soldée par un repli du bilan migratoire – le premier en quatre ans. En raison de la vigueur de son économie, l'Alberta est devenue un pôle d'attraction, à tel point que les départs vers cette province ont atteint leur plus haut niveau depuis 1991. En 2006 et 2007, le bilan migratoire devrait redevenir positif, car les gains réalisés grâce à l'immigration internationale neutraliseront les pertes interprovinciales. Grâce au Programme Candidats du Manitoba, la migration internationale s'élèvera à des niveaux sans précédent et fera monter la migration nette à 2 500 en 2006 et à 4 050 en 2007.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La demande de maisons individuelles neuves continue d'être stimulée par la croissance démographique dans la province et par la pénurie d'inscriptions sur le marché de la revente de Winnipeg. Le nombre de logements individuels mis en chantier s'élèvera à 3 800 en 2007, dépassant ainsi les résultats qui seront obtenus en 2006. Ce nombre sera reparti à peu près également entre Winnipeg et les autres régions de la province.

Mises en chantier, logements collectifs : En raison de la hausse du prix des maisons individuelles, un nombre grandissant d'accédants à la propriété envisagent l'achat d'une maison en rangée ou d'un appartement. La demande de logements collectifs émane également de ménages qui n'ont plus d'enfants à la maison et qui souhaitent acquérir une habitation moins grande que leur maison individuelle. En 2006, le nombre de mises en chantier de logements collectifs atteindra son plus haut niveau en 18 ans et s'élèvera à 1 250, avant de descendre légèrement pour se fixer à 1 200 en 2007.

Reventes : Au Manitoba, le total des ventes S.I.A.® montera de 12 950, en 2006, à 13 200, en 2007. La plupart des ventes seront conclues à Winnipeg. On prévoit que plus de 80 % des travailleurs âgés de 25 à 64 ans occuperont un emploi à plein temps au moins jusqu'à la fin de 2007; les ménages dirigés par une personne de cet âge seront donc en mesure d'acheter un logement.

Prix : Malgré la hausse des inscriptions, l'offre totale sur le marché de la revente réussira à peine à suivre la demande. Sur une base mensuelle, le prix moyen des logements existants continuera à croître dans une proportion de trois à quatre fois supérieure au taux d'inflation global. Le prix S.I.A.® moyen dans la province devrait monter de 150 500 $, en 2006, à 161 000 $, en 2007.

Faits saillants au niveau provincial

La montée des frais de possession d'une maison individuelle pourrait s'avérer bénéfique pour les mises en chantier de logements collectifs à Winnipeg. Dans les autres grands centres, les acheteurs d'habitations se tournent de plus en plus vers le marché des logements collectifs, lesquels se vendent généralement moins chers que les maisons individuelles. Il est possible que ce phénomène se produise à Winnipeg, puisque plus de la moitié des habitants de cette région se retrouve dans les groupes d'âge où les gens se portent acquéreur d'une propriété, que ce soit pour la première fois ou pour l'achat d'une propriété à un cran supérieur.

Ontario

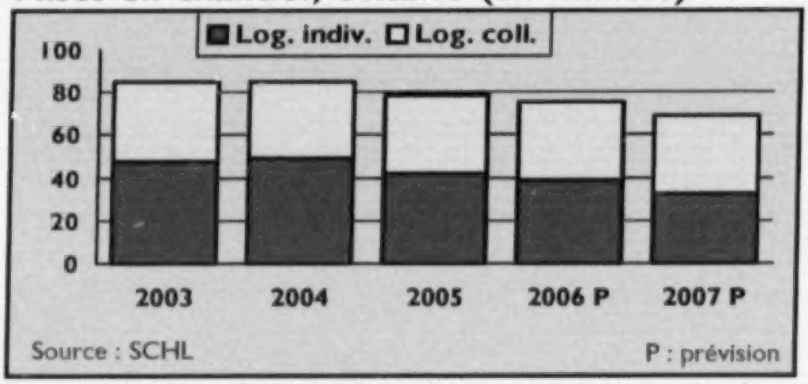
Aperçu

En Ontario, l'activité sur le marché de l'habitation demeurera supérieure aux moyennes antérieures

La conjoncture économique et démographique ayant perdu de son effet stimulant, le nombre d'habitations mises en chantier devrait régresser, mais il restera supérieur aux moyennes enregistrées dans le passé. Il descendra à 75 200 en 2006, puis à 69 100 en 2007. La montée du prix des maisons individuelles neuves, l'accroissement du choix sur le marché de la revente et le manque de terrains sont tous des facteurs qui ralentiront la construction résidentielle.

L'expansion économique sera moins rapide en Ontario qu'en Alberta et en Colombie-Britannique, mais l'écart entre la province et l'Ouest du pays s'amenuisera peu à peu. Le fléchissement de la croissance aux États-Unis pèsera sur les prix de l'énergie; il entraînera vraisemblablement une dépréciation du dollar canadien, ce qui grossira le volume provincial des exportations et des biens manufacturés tout au long de 2007. Par ailleurs, les gains découlant des dépenses en immobilisations effectuées ces dernières années contribueront à augmenter graduellement la compétitivité et la croissance dans la province.

Mises en chantier, Ontario (en milliers)



Il reste que la demande intérieure sera le moteur de la progression. Les dépenses de consommation ont été stimulées par la hausse du revenu en Ontario, et ce, malgré les prix élevés de l'énergie. En 2007, elles continueront à participer à l'expansion économique de la province, mais leur apport sera moins considérable qu'au cours des dernières années. Cette année et l'an prochain, la création d'emplois sera moins forte que par les années antérieures, mais son rythme demeurera bon. Les gains seront essentiellement réalisés dans le secteur des services, compte tenu du vent de restructuration qui souffle sur les industries automobile et forestière dans la province.

Le faible taux provincial de natalité, conjugué à une hausse plus lente de la migration nette, laisse supposer que la croissance démographique ralentira. Le nombre d'Ontariens augmentera en raison des hauts niveaux d'immigration, mais sa progression sera limitée par les départs pour les provinces de l'Ouest.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Même si le groupe des personnes dans la mi-quarantaine – qui préfèrent en général les habitations de faible densité – grossit rapidement, la demande de maisons individuelles, qui sont habituellement plus chères que les autres types de logement, diminuera. Le nombre de logements individuels mis en chantier descendra à 38 700 en 2006 et à 32 750 en 2007. La baisse enregistrée dans ce segment du marché est celle qui aura le plus d'incidence sur le repli du total des mises en chantier d'habitations d'ici la fin de 2007.

Mises en chantier, logements collectifs : Même s'il diminue, le nombre d'accédants recherchant une propriété de prix relativement abordable demeure élevé. Ce facteur, conjugué aux initiatives provinciales visant à accroître la densité résidentielle, donne à penser que la demande d'appartements en copropriété restera forte. Les maisons en rangée demeureront populaires auprès des personnes qui souhaitent habiter dans un bâtiment de faible hauteur. Les mises en chantier de logements collectifs diminueront légèrement pour se chiffrer à 36 500 en 2006, puis régresseront et seront au nombre de 36 375 en 2007.

Reventes : Les ventes conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences® accuseront une faible baisse en regard du record enregistré en 2004. Cette diminution s'expliquera par la montée des charges de remboursement hypothécaire, elle-même attribuable à la progression du prix des habitations. Le nombre de ventes S.I.A.® fléchira pour s'établir à 193 900 cette année et à 187 000 l'an prochain.

Prix : L'augmentation des inscriptions a fait évoluer davantage le marché de la revente vers son point d'équilibre, ce qui ralentira la croissance du prix moyen des logements existants. En Ontario, celui-ci s'accroîtra de 5,9 % cette année et de 3,1 % l'an prochain.

Faits saillants au niveau provincial

En Ontario, le taux d'inoccupation des maisons de retraite a fléchi pour une troisième année de suite et s'est fixé à 12,9 %. Il a augmenté dans le cas des salles communes, des chambres à deux lits et des chambres individuelles. Seules les suites, qui sont plus chères et qui gagnent sans cesse en popularité, ont vu leur taux régresser. Cette situation traduit une évolution de la demande chez les aînés mieux nantis, qui manifestent une préférence pour les logements plus spacieux et plus chers. Le taux d'inoccupation des maisons de retraite ontariennes demeure supérieur à ce qu'il était au début du siècle. S'il a augmenté depuis 2001, c'est en raison des investissements provinciaux dans les établissements de soins de longue durée. Ceux-ci ont été réalisés à un moment où la croissance du groupe visé (les 75 ans et plus) a ralenti. Au fur et à mesure que les unités de soins de longue durée trouveront preneurs, les taux d'inoccupation devraient diminuer. On ne s'attend toutefois pas à ce que la demande reprenne de beaucoup avant 2015, année où le segment de population visé affichera une forte augmentation.

Québec

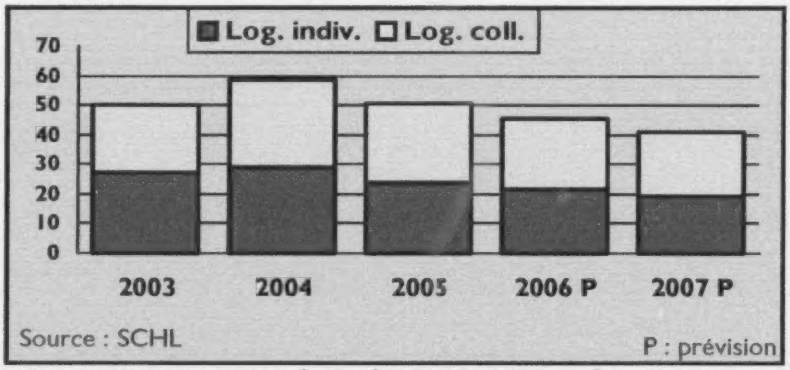
Aperçu

Ralentissement sur les marchés de l'habitation en 2006

Le ralentissement de l'expansion économique et démographique observé depuis plusieurs années ainsi que l'érosion de la demande refoulée feront en sorte que l'activité continuera à fléchir sur le marché québécois de l'habitation en 2006. Les mises en chantier de logements diminueront de 10,1 % en 2006 et de 10,9 % en 2007, pour se chiffrer respectivement à 45 800 et à 40 700. Grâce à la baisse des ventes de logements existants, le marché de la revente se rapprochera de son point d'équilibre, ce qui entraînera une décélération de la croissance des prix.

L'économie provinciale continue à se développer, en raison surtout des dépenses de consommation et des investissements privés. Par contre, les exportations québécoises sont encore relativement plus chères aux États-Unis compte tenu de la vigueur du dollar canadien et des coûts élevés de l'énergie, ce qui a pour effet de limiter l'expansion économique. En outre, les pressions qui s'exercent sur les salaires et les

Mises en chantier, Québec (en milliers)



Source : SCHL P : prévision

préoccupations concernant la productivité continuent de nuire au secteur de la fabrication, qui joue un rôle crucial dans la province. Cette situation a incité les entreprises à envisager la possibilité de déménager leur production à l'étranger. Le gouvernement québécois tente toujours d'équilibrer son budget et restreint donc ses dépenses. Malgré tout, plusieurs grands projets devraient se concrétiser en 2007. Dans ce contexte, on prévoit que le PIB croîtra de 2,4 % et l'emploi, d'un peu plus de 1 %.

Bon nombre de Québécois sont attirés par les occasions d'emploi qu'offre l'Ouest canadien, mais l'immigration dans la province devrait demeurer forte. On s'attend donc à ce que le solde migratoire tourne autour de 30 000 cette année et l'an prochain.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le marché des maisons individuelles sera le principal touché par le ralentissement de l'économie dans la province. La montée en flèche des inscriptions et la progression moins rapide du prix moyen sur le marché de la revente aura une incidence négative sur les mises en chantier de logements individuels. La demande se déplacera graduellement vers les logements collectifs, qui sont moins chers et gagnent sans cesse en popularité. On prévoit que 21 500 maisons individuelles seront commencées en 2006 et 19 350, en 2007.

Mises en chantier, logements collectifs : La construction de collectifs diminuera, mais restera à des niveaux relativement élevés grâce à une migration soutenue et au vieillissement de la population, ce dernier facteur continuant à créer une demande de copropriétés et de résidences pour aînés. En 2006, le nombre de logements collectifs mis en chantier s'établira à 24 300, avant de descendre à nouveau en 2007 pour se fixer à 21 350.

Reventes : Le nombre de logements existants mis en vente augmentera; les acheteurs auront donc davantage de choix sur le marché de la revente. La faible croissance de l'emploi et la hausse des charges de remboursement hypothécaire entraîneront toutefois un affaiblissement des ventes de logements existants en 2006. Le Service inter-agences® (S.I.A.®) devrait enregistrer 71 000 transactions cette année et 66 500 l'an prochain.

Prix : Le marché de la revente deviendra de plus en plus équilibré en 2006 puisque les stocks de logements existants s'accumulent et que la demande fléchit. La croissance des prix s'affaiblira en conséquence. Le prix S.I.A.® moyen progressera de 6,3 % pour s'élever à 196 300 $ en 2006, puis de 3,1 % pour atteindre 202 300 $ en 2007.

Faits saillants au niveau provincial

Les derniers résultats rassemblés par la ministre québécoise de l'Immigration et des Communautés culturelles nous permettent de brosser un tableau intéressant de l'immigration dans la province au premier semestre de 2006. On estime que près de 40 % des 20 519 immigrants arrivés durant cette période sont âgés de 25 à 34 ans et que 10 % ont au moins 45 ans. La majorité (61 %) sont des immigrants économiques, 23 % sont venus rejoindre un membre de leur famille, et 14 % sont des réfugiés. Pour ce qui est des compétences linguistiques, les résultats obtenus durant les six premiers mois de 2006 indiquent que 58 % des immigrants admis connaissaient le français à leur arrivée. Au cours de la même période, environ 20 % des immigrants admis au Québec provenaient d'Afrique du Nord, 11 % d'Amérique du Sud, 11 % de l'Europe de l'Est, et 10 % de l'Europe de l'Ouest. Près de 75 % des nouveaux arrivants avaient l'intention de s'installer sur l'île de Montréal. Enfin, la proportion d'immigrants âgés de 15 ans ou plus ayant au minimum complété des études secondaires est demeurée stable, à 63 %.

Nouveau-Brunswick

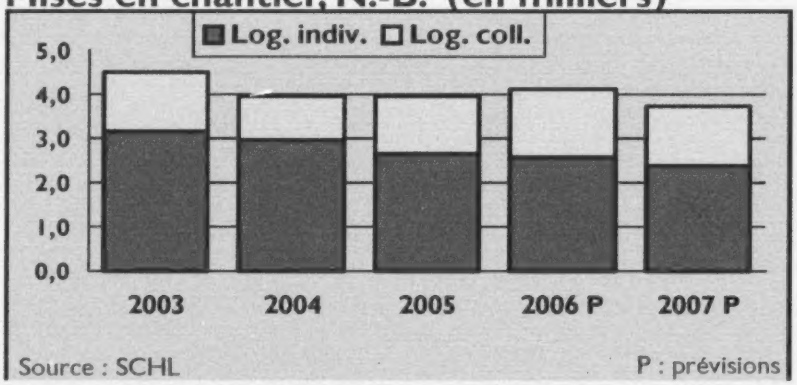
Aperçu

Léger ralentissement de la croissance économique

Selon les prévisions, l'expansion de l'économie du Nouveau-Brunswick sera plus forte en 2006 qu'en 2005, mais elle fléchira ensuite légèrement en 2007. Il est certain que le ralentissement de la croissance économique aux États-Unis nuira au secteur de la fabrication dans la province, lequel est largement tributaire des exportations vers ce pays. En outre, la valeur élevée du dollar canadien viendra limiter la demande américaine de biens exportés par le Nouveau-Brunswick. En raison de la baisse des exportations, la province devra miser davantage sur ses projets d'immobilisations pour soutenir son économie. Ceux-ci sont les travaux de réfection continus de l'autoroute transcanadienne, dans le Nord de la province, et de grands chantiers dans les secteurs de l'énergie et de la production d'électricité. L'investissement dans la raffinerie de pétrole Irving de Saint John annoncé récemment devrait commencer à stimuler l'économie locale d'ici le milieu ou la fin de 2007, si les travaux avancent comme prévu. Grâce aux répercussions positives de ces projets sur l'économie provinciale, l'augmentation du PIB devrait atteindre 2,4 % en 2006 et être un peu moins forte, soit de 2,2 %, en 2007. Le marché du travail du Nouveau-Brunswick a fait bonne figure. La progression de l'emploi grimpera à 1,8 % en 2006, puis elle décélérera pour se fixer à 1,2 % en 2007.

Les mises en chantier d'habitations demeureront solides par rapport aux niveaux historiques; elles ne fléchiront que légèrement durant l'horizon prévisionnel. Leur nombre devrait monter à 4 100 en 2006, puis descendre à 3 750 en 2007.

Mises en chantier, N.-B. (en milliers)



Source : SCHL P : prévisions

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Même si la construction a été vigoureuse au début de 2006, une légère baisse d'activité est attendue cette année dans le segment des maisons individuelles, où 2 575 maisons devraient être commencées. Le marché continue de s'ajuster à la hausse des coûts de construction et aux conséquences des frais de possession plus élevés, deux facteurs qui incitent certains accédants à la propriété à opter pour le marché de la revente. Sous l'effet d'un affaiblissement de la demande, le nombre des mises en chantier devrait encore diminuer en 2007 et s'établir à 2 400.

Mises en chantier, logements collectifs : Après une augmentation notable l'an passé, elles devraient augmenter de 18 % cette année. La montée du prix des habitations neuves alimente la demande de jumelés, qui s'est fortement accrue dans la plupart des régions du Nouveau-Brunswick. En outre, les appartements commencés sont aussi beaucoup plus nombreux cette année, car plusieurs ensembles reçoivent un appui en vertu de l'entente d'aide au logement fédérale-provinciale. On s'attend donc à ce qu'il y ait davantage de mises en chantier en 2006, soit 1 525. Par contre, le total devrait descendre à 1 350 unités en 2007.

Reventes : Malgré la légère hausse des taux hypothécaires, la situation du marché provincial de la revente est restée positive depuis le début de 2006, et il se pourrait bien que le sommet des ventes enregistré l'an passé soit battu cette année. Les ventes S.I.A.® devraient être au nombre de 7 000 en 2006 et de 6 750 en 2007.

Prix : Les prix ont poursuivi leur progression en 2006, mais plus lentement en raison d'un bond des nouvelles inscriptions. L'accroissement du prix S.I.A.® moyen sera moins important qu'en 2005, soit de 4,7 % en 2006 et de 1,8 % en 2007.

Faits saillants au niveau provincial

Comme le marché de la revente des trois grands centres du Nouveau-Brunswick – Fredericton, Moncton et Saint John – est favorable aux vendeurs depuis quelques années, les ventes de logements existants s'y sont sensiblement accrues et les prix y ont monté plus vite qu'ailleurs. Néanmoins, au cours des 12 derniers mois, la hausse des frais de possession et du nombre d'inscriptions a rapproché peu à peu ces marchés de leur seuil d'équilibre, comme en témoignent les récentes diminutions du rapport ventes-nouvelles inscriptions et l'augmentation du nombre moyen de jours durant lesquels les habitations sont sur le marché avant d'être vendues. Dans les centres du Nouveau-Brunswick de plus petite taille, le marché est au contraire favorable aux acheteurs, principalement parce que des travailleurs émigrent vers les grands centres.

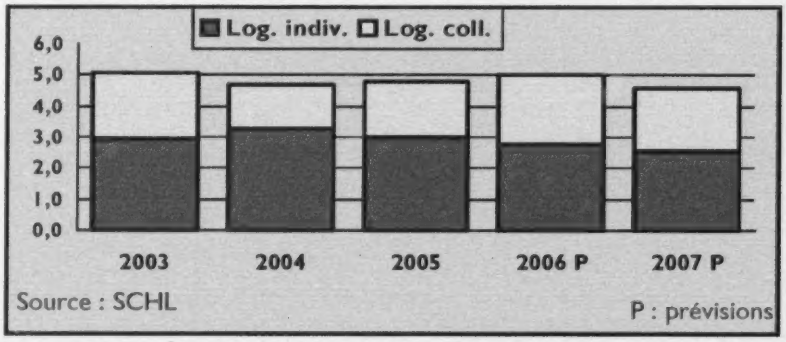
Nouvelle-Écosse

Aperçu

Le marché atteint une phase avancée de son cycle

C'est encore surtout la confiance inébranlable des consommateurs qui stimule l'expansion de l'économie. Le nombre d'emplois en Nouvelle-Écosse gravite autour de niveaux un peu inférieurs aux sommets records, et il y restera jusqu'à la fin de 2007. En raison des légères pressions inflationnistes, la progression du revenu réel a été robuste, si bien que les consommateurs sont confiants malgré les fluctuations des prix du carburant. Les taux hypothécaires sont un peu plus élevés qu'il y a un an, mais la probabilité d'une autre hausse au cours des 15 prochains mois apparaît faible. Par contre, le tourisme, la fabrication et la pêche font face à une foule de barrières commerciales qui, pour la plupart, devraient les entraver jusqu'à la fin de l'année prochaine. En conséquence, la croissance économique devrait osciller près de 2,5 % au cours des 15 prochains mois, ce qui est nettement inférieur à l'essor économique observé dans l'Ouest du Canada. La possibilité d'obtenir un emploi bien rémunéré dans cette région du pays continuera donc d'inciter des travailleurs de la Nouvelle-Écosse à émigrer, de sorte que la migration interprovinciale nette demeurera négative tout au long de 2007. Bref, l'activité ralentira mais restera saine sur le marché de l'habitation, soutenue par une croissance modeste mais stable de l'économie et par la conjoncture démographique.

Mises en chantier, N.-É. (en milliers)



Cette année, le nombre des mises en chantier devrait atteindre 5 000 unités, sous l'effet d'un impressionnant redressement de l'activité dans la catégorie des appartements. Toutefois, la hausse des taux d'inoccupation sur le marché locatif et la lenteur des ventes de copropriétés neuves semblent indiquer qu'une correction est probable dans le secteur de la construction des logements collectifs l'année prochaine. Compte tenu également du fait que les mises en chantier de maisons individuelles se replient constamment, le nombre de logements commencés devrait fléchir de 9 % et se chiffrer à 4 575 en 2007.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En raison de l'accroissement des coûts de construction et du choix très large offert sur le marché de la revente, la demande de maisons individuelles neuves continuera de régresser jusqu'à la fin de 2007. Certains constructeurs choisissent de contenir leurs coûts en produisant davantage de jumelés et de maisons en rangée offrant un bon rapport qualité-prix, tandis que d'autres décident de cibler le marché haut de gamme parce que la concurrence s'est avivée dans la fourchette de prix moyenne supérieure, où l'on trouve en abondance des logements existants ayant fait l'objet de rénovations majeures. En conséquence, on s'attend à ce que les mises en chantier de maisons individuelles reculent de 7 % cette année et de 9% l'an prochain, et qu'elles se chiffrent respectivement à 2 800 et 2 550 unités.

Mises en chantier, logements collectifs : Selon les prévisions, leur nombre restera élevé en 2006 et en 2007. L'augmentation constante du nombre de petits ménages alimente la demande, tandis que les promoteurs ont de plus en plus souvent recours à des économies d'échelle pour gérer leurs coûts de construction. Ces facteurs ont pour effet d'accroître le nombre et la taille des ensembles d'appartements neufs dans la province. On peut s'attendre cette année à un bond de 24,6 % des mises en chantier de logements collectifs, qui se chiffreront à 2 200. En 2007, le nombre total d'unités commencées glissera à 2 025 – une production néanmoins impressionnante.

Reventes : Le niveau élevé de l'emploi, la robuste progression du revenu réel, la faiblesse persistante des taux hypothécaires et l'abondance des stocks continueront de soutenir la vigueur des échanges sur le marché de la revente jusqu'à la fin de 2007. Le volume des ventes S.I.A.® de la Nouvelle-Écosse devrait monter à 10 500 cette année, avant de diminuer de 5 % pour s'établir à 10 000 unités en 2007 – un volume très respectable.

Prix : Le marché de la revente ne s'est pas suffisamment assoupli pour qu'il y ait modération de la hausse des prix cette année. La proportion accrue des ventes dans le segment haut de gamme appuie également la prévision de croissance annuelle des prix, qui est de 10 % cette année. En 2007, les prix devraient augmenter plus lentement, soit de 3 %, et le prix S.I.A.® moyen devrait atteindre 181 000 $.

Faits saillants au niveau provincial

L'incertitude plane sur les prévisions économiques à court terme pour la Nouvelle-Écosse. Celles portant sur la consommation semblent meilleures, compte tenu de la récente baisse des prix du carburant et de l'ouverture des magasins le dimanche. En outre, la récente décision du Nova Scotia Utility and Review Board concernant la demande d'Emera sur les tarifs des services publics semble favoriser une reprise des activités à l'usine Stora-Enso. Par contre, les exportations et le secteur du tourisme continueront d'être confrontés à la valeur élevée du dollar canadien et au repli de la demande aux États-Unis. De surcroît, l'exploration pétrolière et gazière au large des côtes tire à sa fin, et les travaux au terminal de gaz naturel liquéfié de Bear Head sont suspendus. En revanche, les bonnes nouvelles liées à Deep Panuke laissent entrevoir certains débouchés pour le secteur de l'énergie.

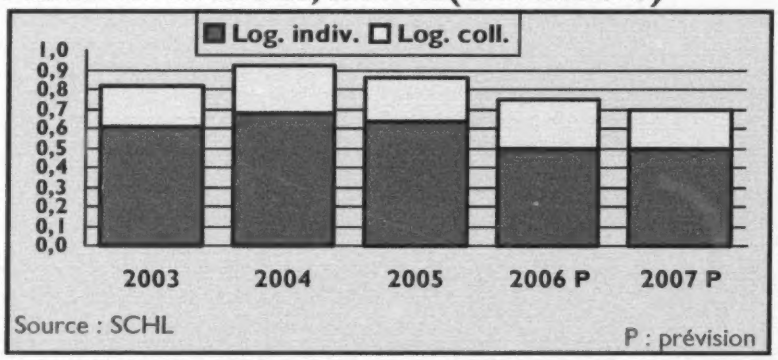
Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

Ralentissement de la construction résidentielle en 2007

En 2006 et en 2007, bien des secteurs clés de l'île connaîtront de légères améliorations. En 2004, les producteurs de pommes de terre de la province avaient accepté de réduire de 10 000 acres la superficie consacrée à cette culture dans une tentative de réduire leur capacité excédentaire. Les prix ont donc remonté considérablement en 2006. Les recettes monétaires agricoles tirées de la pomme de terre devraient par conséquent être supérieures cette année et l'an prochain. Située principalement dans la région de Summerside, l'industrie aérospatiale, qui est en plein développement, devrait contribuer à la croissance économique dans la province. Plusieurs annonces ont été faites jusqu'à maintenant au sujet de l'embauche anticipée de travailleurs en raison d'accroissements prévus de la production. Le tourisme devrait également prendre de l'expansion au cours de l'horizon prévisionnel, par suite de la mise en œuvre du dynamique plan provincial visant à faire passer la part que représentent les recettes touristiques à 15 % du PIB de la province d'ici 2010. L'économie provinciale ne progressera que de 1,8 % tant en 2006 qu'en 2007.

Mises en chantier, Î.-P.-É. (en milliers)



La province a réussi à ramener le déficit provincial à un niveau raisonnable, le faisant passer de plus de 120 millions de dollars en 2003-2004 à 12,5 millions en 2006-2007 (selon les prévisions). Les dépenses publiques provinciales devraient donc participer davantage à la croissance économique.

On s'attend à ce que les mises en chantier d'habitations se chiffrent à 750 en 2006, ce qui correspond à une baisse de 13 % par rapport à 2005, année durant laquelle elles avaient atteint leur deuxième niveau en importance depuis 1988. On prévoit qu'elles diminueront à nouveau en 2007 pour s'établir à 700 unités, mais ce résultat sera malgré tout supérieur à la moyenne sur dix ans.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La construction de maisons individuelles devrait diminuer cette année et se chiffrer à 500 unités. Cette baisse est attendue en raison de la progression des charges de remboursement hypothécaire, elle-même attribuable à la hausse des prix sur les marchés du neuf et de la revente. Le nombre de mises en chantier de logements individuels sera également de 500 unités en 2007.

Mises en chantier, logements collectifs : Le total des mises en chantier de logements collectifs montera à 250 cette année, avant de descendre à 200 en 2007. L'intensification de l'activité en 2006 est associée à la production accrue de logements abordables, car 190 appartements de ce type seront bâtis cette année. En 2007, la construction d'appartements ralentira pour se chiffrer à 130 unités, ce qui est quand même un résultat intéressant dans une perspective historique. Par ailleurs, comme le prix des maisons individuelles neuves continuera à augmenter, beaucoup d'accédants à la propriété opteront pour un jumelé.

Reventes : Dans la province, les ventes S.I.A.® devraient battre un record en 2006 et s'élever à 1 500, avant de régresser modérément et de s'établir à 1 425 en 2007. L'écart grandissant entre le prix des logements existants et celui des logements neufs est à l'origine de la robustesse continue du marché de la revente. Cette différence de prix fera en sorte que beaucoup d'acheteurs potentiels et, plus particulièrement, d'accédants à la propriété, chercheront réponse à leurs besoins sur ce marché.

Prix : La croissance des prix commencera à ralentir en 2007 par suite de la hausse des nouvelles inscriptions et des frais de possession. Le prix S.I.A.® moyen croîtra de 8,5 % en 2006 et de 4,8 % en 2007.

Faits saillants au niveau provincial

Tous les ans, les touristes dépensent plus de 400 millions à l'Île-du-Prince-Édouard, ce qui produit 60 millions de dollars en recettes fiscales et soutient 15 000 emplois dans la province. Le tourisme représente plus de 10 % du PIB annuel de l'île – une proportion inégalée au pays. Toutefois, depuis 2000, le nombre de touristes diminue, la baisse la plus marquée (16 %) ayant été observée en 2004. La province a donc créé, avec l'aide du conseil consultatif du tourisme, un plan dynamique qui fera en sorte que les recettes du tourisme en viennent à constituer 15 % du PIB de l'île d'ici 2010. Le plan repose sur un partenariat accru entre l'industrie et le gouvernement provincial et sur la mise en place d'une image de marque uniforme pour la province.

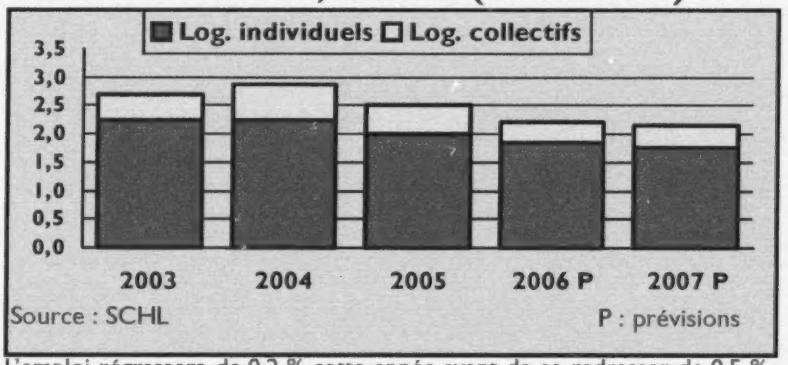
Terre-Neuve-et-Labrador

Aperçu

Faible nombre de mises en chantier en raison de résultats économiques contrastés

Comme les installations de White Rose et de Voisey's Bay ont fonctionné toute l'année, en 2006, l'économie de la province a crû plus fortement, soit de 4,8 %. La progression aurait pu être plus marquée encore, mais elle a été limitée tout particulièrement par trois facteurs : un arrêt des activités d'exploitation survenu récemment au chantier de Terra Nova en vue d'une remise à neuf, l'absence d'une entente concernant la mise en valeur du gisement Hebron et un conflit de travail d'une durée de deux mois à Voisey's Bay. Même si elle sera plus lente, la croissance du PIB provincial sera néanmoins de 2,5 % en 2007, car elle sera soutenue par la découverte de nouveaux gisements de pétrole et par des gains de production. Le gouvernement provincial a réduit le déficit budgétaire, ce qui lui permettra d'investir dans des initiatives stratégiques qui l'aideront à accroître ses dépenses globales. Par ailleurs, les salaires et traitements des fonctionnaires provinciaux sont censés être majorés de 3 % cette année.

Mises en chantier, T.-N.-L. (en milliers)



Source : SCHL P : prévisions

L'emploi régressera de 0,2 % cette année avant de se redresser de 0,5 % en 2007. La reprise de la pêche au crabe en Alaska, l'appréciation du dollar canadien, les tarifs européens et l'intensification des pêcheries chinoises en eaux internationales sont tous des facteurs qui ont nui à l'industrie de la pêche de Terre-Neuve-et-Labrador et qui ont atténué la hausse du PIB. Les dépenses de consommation augmenteront peu étant donné qu'une diminution de la population viendra gruger le gain de 2,7 % prévu cette année au titre des revenus des particuliers. Sans aucun projet de grande envergure en perspective, la progression de l'emploi sera limitée cette année. Cependant, la mise en valeur de sources d'énergie, l'exploitation pétrolière au large des côtes et une expansion de l'industrie minière pourraient venir infirmer cette prévision.

Quoi qu'il en soit, le nombre de mises en chantier d'habitations baissera de 11 % cette année pour s'établir à 2 215, puis descendra à 2 150 l'an prochain. En effet, la demande de logements sera tempérée par l'augmentation des charges de remboursement hypothécaire et des coûts de main-d'œuvre, ainsi que par l'émigration et la stagnation de l'emploi.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Leur nombre se repliera en 2006 et en 2007, surtout sous l'effet d'un accroissement des coûts de production et d'aménagement, d'une intensification de la concurrence livrée par le marché de l'existant, et de la hausse des charges de remboursement hypothécaire et des coûts de main-d'œuvre. Comme le solde migratoire restera négatif et le rendement du marché de l'emploi est faible, les mises en chantier de maisons individuelles fléchiront de 7 % cette année, pour se chiffrer à 1 865. L'an prochain, elles seront au nombre de 1 775, ce qui représente un recul de près de 5 %.

Mises en chantier, logements collectifs : La construction de collectifs ralentira de 29 % cette année : 350 logements seront mis en chantier. Si moins de maisons individuelles avec appartement au sous-sol ont été commencées, c'est parce que les propriétaires choisissent des habitations plus luxueuses ne comportant pas un tel appartement. En revanche, les changements dans la composition des ménages et la vigueur de l'économie locale persuadent de plus en plus de promoteurs de miser sur le marché de la copropriété de St. John's, ce qui devrait se traduire par une hausse d'activité. Si l'on tient compte également des ensembles de logements abordables, le nombre de logements collectifs commencés augmentera légèrement et se fixera à 375 en 2007.

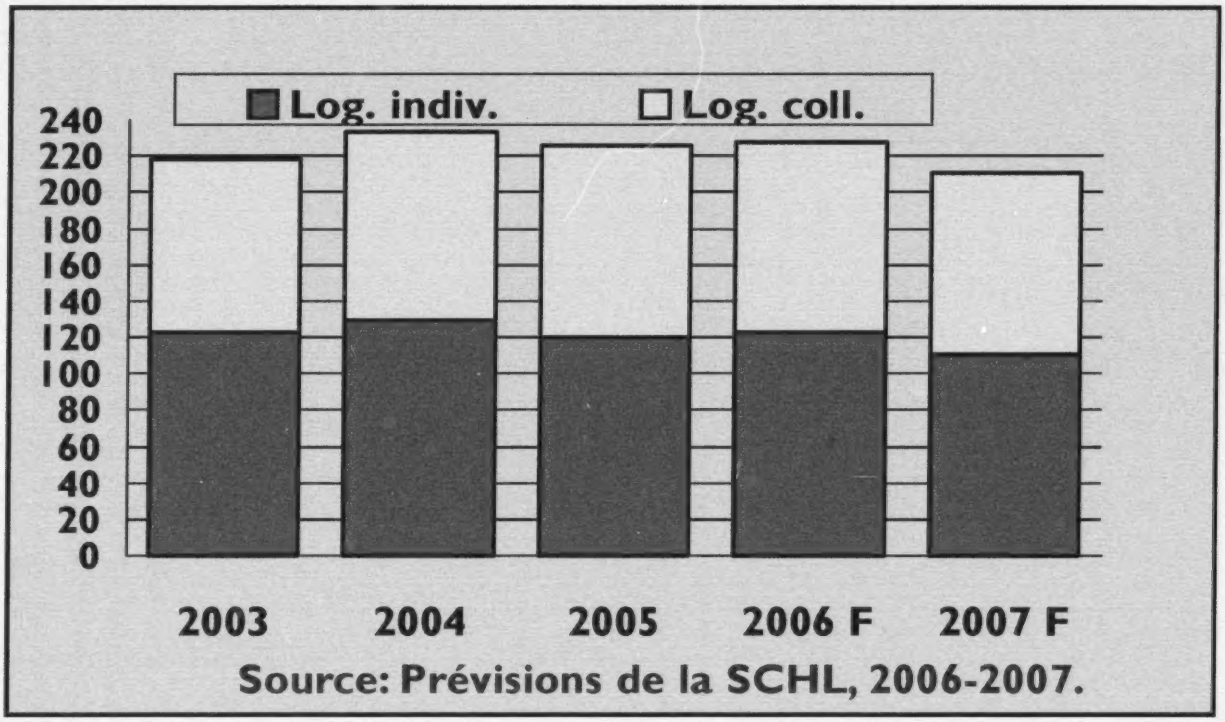
Reventes : Le récent bond des inscriptions S.I.A.® a eu pour effet d'élargir le choix de logements dans la région de St. John's. On s'attend à ce que la demande globale fléchisse quelque peu l'an prochain. Selon les prévisions, le volume des ventes S.I.A.® progressera de 7,5 % dans la province cette année et atteindra 3 450, avant de descendre à 3 200 en 2007.

Prix : Parce que les inscriptions se sont multipliées récemment, le prix S.I.A.® moyen est à peu près stationnaire cette année : il montera un peu et se situera à 141 600 $. Par contre, en 2007, en raison d'un repli de la demande, le prix S.I.A.® moyen progressera de seulement 1,5 %, pour s'élever à 143 750 $.

Faits saillants au niveau provincial

Après avoir été favorable aux vendeurs pendant trois ans puis avoir atteint l'équilibre momentanément, le marché de la revente de St. John's est considéré favorable aux acheteurs depuis le milieu de 2006. Cette nouvelle situation a fait grimper le volume des inscriptions courantes et a stabilisé la hausse des prix. Puisqu'il y a davantage d'inscriptions sur le marché, les acheteurs ont un choix beaucoup plus large qu'au cours des années précédentes. En outre, la stabilité des prix a incité des acheteurs sensibles au prix à revenir sur le marché de la revente pour se trouver une habitation. Par conséquent, les ventes de l'année 2006 battront tous les records. Pour les vendeurs, le nombre de jours sur le marché a considérablement augmenté, tandis que le rapport prix de vente-prix d'inscription a diminué; cela a rapproché les vendeurs et les acheteurs, après plusieurs années d'attentes irréalistes.

Mises en chantier, Canada (en milliers)



Source: Prévisions de la SCHL, 2006-2007.

Total des mises en chantier d'habitations (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (F)	2007 (F)
T.-N.	**1788**	**2 419**	**2 692**	**2 870**	**2 498**	**2 215**	**2 150**
%	22,5	35,3	11,3	6,6	-13,0	-11,3	-2,9
Î.-P.-É.	**675**	**775**	**814**	**919**	**862**	**750**	**700**
%	-4,9	14,8	5,0	12,9	-6,2	-13,0	-6,7
N.-É.	**4092**	**4 970**	**5 096**	**4 717**	**4 775**	**5 000**	**4 575**
%	-7,7	21,5	2,5	-7,4	1,2	4,7	-8,5
N.-B.	**3462**	**3 862**	**4 489**	**3 947**	**3 959**	**4 100**	**3 750**
%	12,4	11,6	16,2	-12,1	0,3	3,6	-8,5
QC	**27682**	**42 452**	**50 289**	**58 448**	**50 910**	**45 800**	**40 700**
%	12,1	53,4	18,5	16,2	-12,9	-10,1	-10,9
ONT.	**73282**	**83 597**	**85 180**	**85 114**	**78 795**	**75 200**	**69 100**
%	2,5	14,1	1,9	-0,1	-7,4	-4,6	-8,0
MAN.	**2963**	**3 617**	**4 206**	**4 440**	**4 731**	**4 950**	**5 000**
%	15,7	22,1	16,3	5,6	6,6	4,6	1,0
SASK.	**2381**	**2 963**	**3 315**	**3 781**	**3 437**	**3 600**	**3 600**
%	-5,3	24,4	11,9	14,1	-9,1	4,7	0,0
ALB.	**29174**	**38 754**	**36 171**	**36 270**	**40 847**	**49 400**	**46 000**
%	11,1	32,8	-6,7	0,3	12,6	20,9	-6,9
C.-B.	**17234**	**21 625**	**26 174**	**32 925**	**34 667**	**36 900**	**35 300**
%	19,5	25,5	21,0	25,8	5,3	6,4	-4,3
Canada	**162733**	**205 034**	**218 426**	**233 431**	**225 481**	**227 900**	**210 900**
%	7,3	26,0	6,5	6,9	-3,4	1,1	-7,5

Source : Prévisions de la SCHL, 2006-2007
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements individuels (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (F)	2007 (F)
T.-N.	**1 598**	**2 092**	**2 240**	**2 229**	**2 005**	**1 865**	**1 775**
%	21,5	30,9	7,1	-0,5	-10,0	-7,0	-4,8
Î.-P.-É.	**551**	**582**	**613**	**682**	**634**	**500**	**500**
%	-10,3	5,6	5,3	11,3	-7,0	-21,1	0,0
N.-É.	**2 761**	**3 363**	**2 968**	**3 270**	**3 010**	**2 800**	**2 550**
%	-3,3	21,8	-11,7	10,2	-8,0	-7,0	-8,9
N.-B.	**2 573**	**2 769**	**3 139**	**2 970**	**2 665**	**2 575**	**2 400**
%	5,4	7,6	13,4	-5,4	-10,3	-3,4	-6,8
QC	**17 193**	**25 257**	**27 225**	**28 871**	**23 930**	**21 500**	**19 350**
%	12,0	46,9	7,8	6,0	-17,1	-10,3	-9,8
ONT.	**39 632**	**51 114**	**47 610**	**48 929**	**41 682**	**38 700**	**32 750**
%	-3,5	29,0	-6,9	2,8	-14,8	-7,1	-15,4
MAN.	**2 460**	**3 016**	**3 165**	**3 484**	**3 709**	**3 700**	**3 800**
%	4,8	22,6	4,9	10,1	6,5	-0,2	2,7
SASK.	**1 627**	**1 931**	**2 097**	**2 193**	**2 425**	**2 650**	**2 475**
%	-13,9	18,7	8,6	4,6	10,6	9,3	-6,6
ALB.	**19 769**	**24 520**	**21 918**	**22 487**	**26 684**	**33 000**	**30 500**
%	17,4	24,0	-10,6	2,6	18,7	23,7	-7,6
C.-B.	**7 862**	**10 730**	**12 252**	**14 056**	**13 719**	**15 700**	**14 600**
%	5,6	36,5	14,2	14,7	-2,4	14,4	-7,0
CAN	**96 026**	**125 374**	**123 227**	**129 171**	**120 463**	**123 000**	**110 700**
%	4,2	30,6	-1,7	4,8	-6,7	2,1	-10,0

Source: Prévisions de la SCHL 2006-2007.
(P) Prévisions
* Le chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (F)	2007 (F)
T.-N.	**190**	**327**	**452**	**641**	**493**	**350**	**375**
%	31,9	72,1	38,2	41,8	-23,1	-29,0	-4,8
Î.-P.-É.	**124**	**193**	**201**	**237**	**228**	**250**	**200**
%	29,2	55,6	4,1	17,9	-3,8	9,6	-20,0
N.-É.	**1 331**	**1 607**	**2 128**	**1 447**	**1 765**	**2 200**	**2 025**
%	-15,5	20,7	32,4	-32,0	22,0	24,6	-8,0
N.-B.	**889**	**1 093**	**1 350**	**977**	**1 294**	**1 525**	**1 350**
%	39,6	22,9	23,5	-27,6	32,4	17,9	-11,5
QC	**10 489**	**17 195**	**23 064**	**29 577**	**26 980**	**24 300**	**21 400**
%	12,2	63,9	34,1	28,2	-8,8	-10,0	-12,0
ONT.	**33 650**	**32 483**	**37 570**	**36 185**	**37 113**	**36 500**	**36 375**
%	10,6	-3,5	15,7	-3,7	2,6	-1,8	-0,2
MAN.	**503**	**601**	**1 041**	**956**	**1 022**	**1 250**	**1 200**
%	137,3	19,5	73,2	-8,2	6,9	22,3	-4,0
SASK.	**754**	**1 032**	**1 218**	**1 588**	**1 012**	**950**	**1 125**
%	21,0	36,9	18,0	30,4	-36,3	-6,1	18,4
ALB.	**9 405**	**14 234**	**14 253**	**13 783**	**14 163**	**16 400**	**15 500**
%	-0,3	51,3	0,1	-3,3	2,8	15,8	-5,5
C.-B.	**9 372**	**10 895**	**13 922**	**18 869**	**20 948**	**21 200**	**20 700**
%	34,5	16,3	27,8	35,5	11,0	1,2	-2,4
CAN	**66 707**	**79 660**	**95 199**	**104 260**	**105 018**	**104 900**	**100 200**
%	12,2	19,4	19,5	9,5	0,7	0,0	-4,6

Source : Prévisions de la SCHL, 2006-2007
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		2001	2002	2003	2004	2005	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	Jumelées	30	36	66	264	151	140	150
	En rangée	36	42	107	51	31	25	25
	Appartements	124	249	279	326	311	185	200
	Total	190	327	452	641	493	350	375
Î.-P.-E.	Jumelées	56	64	72	76	111	50	60
	En rangée	10	47	40	80	75	10	10
	Appartements	58	82	89	81	42	190	130
	Total	124	193	201	237	228	250	200
N.-É.	Jumelées	228	253	338	266	301	325	325
	En rangée	40	144	277	186	265	275	225
	Appartements	1 063	1 210	1 513	995	1 199	1 600	1 475
	Total	1 331	1 607	2 128	1 447	1 765	2 200	2 025
N.-B.	Jumelées	114	186	254	293	391	475	425
	En rangée	153	68	143	256	203	300	275
	Appartements	622	839	953	428	700	750	650
	Total	889	1 093	1 350	977	1 294	1 525	1 350
QC	Jumelées	1 309	1 855	2 432	2 932	2 678	2 400	2 050
	En rangée	869	964	773	1 109	1 074	1 000	900
	Appartements	8 311	14 376	19 859	25 536	23 228	20 900	18 400
	Total	10 489	17 195	23 064	29 577	26 980	24 300	21 350
ONT.	Jumelées	7 106	6 886	6 379	5 172	4 673	4 300	3 800
	En rangée	10 269	11 849	12 191	12 824	12 537	11 200	10 500
	Appartements	16 275	13 748	19 000	18 189	19 903	21 000	22 075
	Total	33 650	32 483	37 570	36 185	37 113	36 500	36 375
MAN.	Jumelées	51	68	88	132	133	200	180
	En rangée	84	76	62	92	161	140	120
	Appartements	368	457	891	732	728	910	900
	Total	503	601	1 041	956	1 022	1 250	1 200
SASK.	Jumelées	116	142	95	184	236	150	175
	En rangée	240	456	594	681	378	450	400
	Appartements	398	434	529	723	398	350	550
	Total	754	1 032	1 218	1 588	1 012	950	1 125
ALB.	Jumelées	1 957	2 869	2 567	2 916	3 012	3 900	3 450
	En rangée	1 779	2 531	2 859	2 401	2 951	3 100	3 000
	Appartements	5 669	8 834	8 827	8 466	8 200	9 400	9 050
	Total	9 405	14 234	14 253	13 783	14 163	16 400	15 500
C.-B.	Jumelées	916	1 225	1 353	2 062	1 791	1 350	1 400
	En rangée	1 686	2 305	3 297	4 387	4 459	3 650	3 500
	Appartements	6 770	7 365	9 272	12 420	14 698	16 200	15 800
	Total	9 372	10 895	13 922	18 869	20 948	21 200	20 700
CAN.	Jumelées	11 883	13 584	13 644	14 297	13 477	13 300	12 000
	En rangée	15 166	18 482	20 343	22 067	22 134	20 100	19 000
	Appartements	39 658	47 594	61 212	67 896	69 407	71 500	69 200
	Total	66 707	79 660	95 199	104 260	105 018	104 900	100 200

Source : Prévisions de la SCHL, 2006-2007.
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Total des ventes de logements existants (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	2 808	3 014	3 238	3 265	3 211	3 450	3 200
%	8,3	7,3	7,4	0,8	-1,7	7,5	-7,3
Î.-P.-É.	1 234	1 306	1 404	1 500	1 449	1 500	1 425
%	2,3	5,8	7,5	6,8	-3,4	3,5	-5,0
N.-É.	9 441	10 243	9 221	8 887	10 387	10 500	10 000
%	10,1	8,5	-10,0	-3,6	16,9	1,1	-4,8
N.-B.	4 779	5 089	5 489	5 979	6 836	7 000	6 750
%	5,6	6,5	7,9	8,9	14,3	2,4	-3,6
QC	62 351	68 161	67 130	69 296	70 649	71 000	66 500
%	15,1	9,3	-1,5	3,2	2,0	0,5	-5,1
ONT.	162 318	178 058	184 457	197 353	197 007	193 900	187 000
%	10,3	9,7	3,6	7,0	-0,2	-1,6	-3,6
MAN.	11 440	11 108	11 523	12 098	12 761	12 950	13 200
%	7,8	-2,9	3,7	5,0	5,5	1,5	1,9
SASK.	7 971	7 933	7 698	8 172	8 312	8 800	8 800
%	5,5	-0,5	-3,0	6,2	1,7	5,9	0,0
ALB.	48 989	51 042	51 334	57 460	65 866	72 500	68 750
%	13,1	4,2	0,6	11,9	14,6	10,1	-5,2
C.-B.	69 554	82 737	93 095	96 385	106 310	99 800	94 500
%	28,4	19,0	12,5	3,5	10,3	-6,1	-5,4
CAN**	380 885	418 691	434 589	460 395	482 788	481 400	460 100
%	14,1	9,9	3,8	5,9	4,9	-0,3	-4,3

Sources : Association canadienne de l'immeuble
Prévisions de la SCHL 2006-2007.
(P) Prévisions **Le total pour le Canada est la somme des dix provinces
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Prix moyen des logements existants (Prix en dollars et variation annuelle en pourcentage)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (F)	2007 (F)
T.-N.	104 376	113 081	119 822	131 499	141 167	141 600	143 750
%	4,9	8,3	6,0	9,7	7,4	0,3	1,5
Î.-P.-É.	87 696	94 964	101 745	110 815	117 237	127 200	133 250
%	5,8	8,3	7,1	8,9	5,8	8,5	4,8
N.-É.	115 485	126 669	136 292	146 033	159 556	175 500	181 000
%	5,1	9,7	7,6	7,1	9,3	10,0	3,1
N.-B.	95 947	100 129	105 858	112 933	120 641	126 350	128 650
%	4,7	4,4	5,7	6,7	6,8	4,7	1,8
QC	115 820	130 403	151 881	171 099	184 583	196 300	202 300
%	4,1	12,6	16,5	12,7	7,9	6,3	3,1
ONT.	193 357	210 901	226 824	245 230	263 042	278 600	287 100
%	5,2	9,1	7,5	8,1	7,3	5,9	3,1
MAN.	93 192	96 531	106 788	119 245	133 854	150 500	161 000
%	6,0	3,6	10,6	11,7	12,3	12,4	7,0
SASK.	98 310	101 297	104 995	110 824	122 765	132 750	140 750
%	4,5	3,0	3,7	5,6	10,8	8,1	6,0
ALB.	153 737	170 253	182 845	194 769	218 266	282 500	318 000
%	5,1	10,7	7,4	6,5	12,1	29,4	12,6
C.-B.	222 822	238 877	259 968	289 107	332 224	389 500	419 400
%	0,7	7,2	8,8	11,2	14,9	17,2	7,7
CAN**	171 801	188 785	207 162	226 386	249 365	*278 100	*294 100
%	4,7	9,9	9,7	9,3	10,2	11,5	5,7

Sources : Association canadienne de l'immeuble
Prévisions de la SCHL 2006-2007.
(P) Frévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Emploi (variation annuelle en pourcentage)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	2,9	1,7	2,4	1,0	-0,1	-0,2	0,5
Î.-P.-É	1,5	1,7	2,2	1,3	1,9	0,8	1,0
N.-É.	0,9	1,8	2,0	2,6	0,2	-0,3	0,5
N.-B.	-0,3	3,9	0,0	2,0	0,1	1,8	1,2
QC	1,1	3,8	1,7	1,4	1,0	1,3	1,1
ONT.	1,9	1,8	3,0	1,7	1,3	1,6	1,4
MAN.	0,4	2,3	0,5	1,1	0,6	1,2	1,1
SASK.	-2,8	1,7	1,7	0,8	0,8	1,2	1,2
ALB.	3,0	2,4	2,7	2,4	1,5	4,4	2,2
C.-B.	-0,5	2,3	2,5	2,4	3,3	3,0	2,2
CAN.	1,2	2,4	2,4	1,8	1,4	1,9	1,6

Sources: Statistique Canada, prévisions de la SCHL, 2006-2007.
(P) Prévisions

Taux de chômage (en pourcentage)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	16,0	16,6	16,5	15,7	15,2	15,4	15,2
Î.-P.-É	12,0	12,1	11,0	11,2	10,8	10,7	10,7
N.-É.	9,8	9,6	9,1	8,8	8,4	8,0	7,9
N.-B.	11,1	10,2	10,3	9,8	9,7	9,0	8,9
QC	8,8	8,6	9,1	8,5	8,3	8,1	8,2
ONT.	6,4	7,1	6,9	6,8	6,6	6,3	6,2
MAN.	5,1	5,1	5,0	5,3	4,8	4,3	4,2
SASK.	5,8	5,7	5,6	5,3	5,1	4,9	4,7
ALB.	4,7	5,3	5,1	4,6	3,9	3,6	3,7
C.-B.	7,7	8,5	8,0	7,2	5,9	4,7	4,4
CAN.	7,2	7,7	7,6	7,2	6,8	6,4	6,4

Sources: Statistiquc Canada, prévisions de la SCHL, 2006-2007.
(P) Prévisions

Produit intérieur brut réel (variation annuelle en pourcentage)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	1,6	16,4	6,2	-1,4	0,4	4,8	2,5
Î.-P.-É	-1,1	5,8	1,5	1,8	2,0	1,8	1,8
N.-É.	3,2	4,2	0,9	1,4	1,1	2,6	2,5
N.-B.	1,7	4,4	1,7	2,0	0,5	2,4	2,2
QC	1,5	2,7	2,1	2,3	2,2	2,4	2,3
ONT.	1,8	3,2	1,6	2,7	2,8	2,3	2,5
MAN.	0,8	1,9	1,8	2,3	2,7	3,1	2,6
SASK.	-1,0	-0,2	3,8	3,4	3,2	2,9	3,1
ALB.	1,7	2,5	3,1	4,3	4,5	5,9	4,2
C.-B.	0,6	3,5	2,7	4,0	3,5	3,5	3,5
CAN.	1,8	3,1	2,0	2,9	2,9	2,9	2,7

Sources: Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2006-2007
(P) Prévisions

Migration totale nette* (nombre de personnes)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (F)	2007 (F)
T.-N.	-3 765	-2 665	-724	-2 407	-4 035	-3 552	-2 050
Î.-P.-É	357	149	329	-5	155	319	300
N.-É.	-195	1 129	1 494	-211	-2 719	-531	500
N.-B.	-1 175	701	-378	49	-1 836	-1 738	-500
QC	27 730	29 454	34 443	34 550	28 039	29 723	30 000
ONT.	162 871	137 363	109 871	102 541	95 372	80 749	91 000
MAN.	-807	1 924	3 409	3 988	-2 386	2 500	4 050
SASK.	-7 675	-6 218	-3 344	-4 467	-8 964	-5 000	-3 800
ALB.	38 273	30 270	23 227	32 796	68 098	69 500	55 200
C.-B.	28 700	25 011	35 429	38 646	43 654	41 597	45 300
CAN**	244 314	217 118	203 756	205 480	215 378	213 567	220 000

Sources: Statistique Canada, prévisions de la SCHL, 2006-2007. (P) Prévisions
* Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale et du flux de résidents non permanents.
** Exclut le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® moyen ($)	Taux d'innocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Victoria	2005	2 058	974	7,9	7 970	380 897	0,5
	2006(P)	2 380	1 010	9,0	7 650	420 000	0,8
	2007(P)	2 140	995	8,0	7 350	428 000	1,2
Vancouver	2005	18 914	4 935	5,5	42 222	425 745	1,4
	2006(P)	21 000	6 000	6,0	37 900	495 000	1,0
	2007(P)	20 300	5 800	7,0	37 400	520 000	1,3
Abbotsford	2005	1 012	458	na	4 035	260 856	3,8
	2006(P)	1 100	490	na	4 100	280 000	2,7
	2007(P)	1 150	500	na	3 800	295 000	3,0
Edmonton	2005	13 294	7 623	6,5	18 634	193 934	4,5
	2006(P)	15 000	9 200	28,0	21 100	247 500	1,2
	2007(P)	14 500	8 750	13,0	20 300	268 500	1,0
Calgary	2005	13 667	8 719	7,0	31 567	250 789	1,6
	2006(P)	17 250	10 500	45,0	32 500	348 700	0,6
	2007(P)	15 750	9 500	12,0	30 500	381 000	0,6
Saskatoon	2005	1 062	751	5,6	3 246	144 787	4,6
	2006(P)	1 550	850	7,5	3 400	158 000	5,0
	2007(P)	1 450	750	6,0	3 400	169 500	4,8
Regina	2005	888	572	6,4	2 730	122 284	3,0
	2006(P)	850	600	8,5	2 900	136 000	3,2
	2007(P)	1 000	600	6,0	3 100	145 500	3,0
Winnipeg	2005	2 586	1 756	8,5	11 415	137 062	1,7
	2006(P)	2 700	1 700	8,5	11 500	155 500	1,5
	2007(P)	2 800	1 800	8,0	11 750	168 750	2,1
Thunder Bay	2005	227	179	2,0	1 563	125 977	4,6
	2006(P)	170	160	2,0	1 407	127 866	5,0
	2007(P)	200	150	2,0	1 353	129 145	5,5
Sudbury	2005	400	384	2,0	2 593	134 440	1,6
	2006(P)	460	430	2,0	2 645	147 900	1,0
	2007(P)	470	440	2,0	2 685	155 300	2,0
Windsor	2005	1 496	1 110	2,9	5 661	163 000	10,3
	2006(P)	1 070	710	1,0	5 050	164 000	9,0
	2007(P)	975	695	1,5	4 800	162 400	6,0
London	2005	3 067	2 063	4,8	9 133	178 910	4,2
	2006(P)	3 568	2 100	4,9	9 100	190 200	4,0
	2007(P)	3 034	1 900	3,6	8 600	197 800	4,5
Kitchener	2005	3 763	2 082	5,0	6 147	220 511	3,3
	2006(P)	3 030	1 800	4,5	6 050	237 500	3,1
	2007(P)	2 800	1 600	3,5	5 900	247 500	2,9
St. Catharines-Niagara	2005	1 412	1 043	7,0	6 698	182 443	2,7
	2006(P)	1 420	1 000	4,5	6 600	193 450	2,4
	2007(P)	1 380	950	3,5	6 400	199 350	2,3
Hamilton	2005	3 145	1 502	6,0	13 565	229 753	4,3
	2006(P)	2 800	1 400	5,8	13 180	248 000	4,2
	2007(P)	3 000	1 450	5,5	13 080	261 000	4,0
Toronto	2005	41 596	15 797	4,5	85 672	336 176	3,7
	2006(P)	38 600	14 500	3,8	84 000	352 000	3,5
	2007(P)	36 400	12 000	3,0	81 000	365 000	3,0

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® moyen ($)	Taux d'innocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Oshawa*	2005	2 934	2 301	na	9 232	252 606	3,3
	2006(F)	3 005	2 125	na	9 300	260 000	3,0
	2007(F)	2 710	1 910	na	8 980	264 000	2,9
Kingston	2005	683	598	na	3 464	195 757	2,4
	2006(F)	865	500	na	3 400	213 375	2,5
	2007(F)	615	480	na	3 300	228 300	2,2
Ottawa	2005	4 982	2 350	4,5	13 300	248 358	3,3
	2006(F)	5 700	2 325	3,5	13 900	256 000	3,0
	2007(F)	5 200	2 225	3,3	14 000	262 000	2,8
Gatineau	2005	2 123	1 192	3,5	3 992	164 000	3,10
	2006(F)	2 300	1 120	3,0	4 100	168 000	4,20
	2007(F)	2 200	1 050	2,8	3 850	175 000	4,50
Montréal	2005	25 317	8 544	5,5	37 951	222 915	2,0
	2006(F)	21 000	8 000	4,0	37 900	240 000	2,50
	2007(F)	19 500	7 500	5,0	38 000	252 000	3,00
Trois-Rivières	2005	919	367	n.d.	773	112 247	1,50
	2006(F)	950	340	n.d.	850	117 500	1,90
	2007(F)	825	310	n.d.	750	120 000	2,30
Sherbrooke	2005	1 076	557	na	1 287	150 800	1,2
	2006(F)	1 260	480	na	1 450	163 300	1,6
	2007(F)	930	395	na	1 350	169 800	2,2
Québec	2005	5 835	2 528	4,3	7 045	151 660	1,40
	2006(F)	5 100	2 250	5,5	7 000	162 275	2,00
	2007(F)	4 400	1 950	4,0	6 900	170 400	2,50
Saguenay	2005	464	267	nd	1 244	109 419	4,5
	2006(F)	485	250	nd	1 150	120 000	4,8
	2007(F)	420	240	nd	1 100	127 000	5,2
Saint John	2005	501	403	4,1	1 901	119 719	5,7
	2006(F)	625	400	3,5	2 000	128 000	5,5
	2007(F)	650	400	3,0	1 900	131 500	5,5
Halifax	2005	2 451	1 216	2,5	6 541	187 802	3,3
	2006(F)	2 625	1 075	4,5	6 200	203 000	3,5
	2007(F)	2 450	1 000	3,5	5 750	210 000	3,7
St. John's	2005	1 534	1 096	5,8	3 196	141 167	4,5
	2006(F)	1 325	1 025	3,2	3 350	141 600	5,0
	2007(F)	1 300	975	3,0	3 100	143 750	5,0
Charlottetown	2005	448	305	4,3	486	144 036	4,4
	2006(F)	475	250	2,5	475	150 000	4,5
	2007(F)	375	225	3,0	500	153 750	4,0
TOUTES LES RÉGION MÉTROPOLITAINES	2005	157 854	71 672	4,8	343263		2,7
	2006(F)	158 663	72 590	9,8	340157		2,7
	2007(F)	148 924	66 540	5,7	330898		2,8

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Stat. Canada, prévisions de la SCHL 2006-2007
Les données **S.I.A.®** pour St. Catharines-Niagara sont celles des trois chambres immobilières se la région réunies.
* Les données **S.I.A.®** tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham.
n.d. : données non disponibles.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation
Données désaisonnalisées annualisées
(niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2004:T4	2005:T1	2005:T2	2005:T_3	2005:T_4	2006:T1	2006:T2	2006:T_3
Logements neufs								
Permis de construire, nbre, en milliers	238,8	220,6	236,0	231,8	267,6	236,9	225,0	n.a.
%	-1,2	-7,6	6,9	-1,8	15,5	-11,5	-5,1	n.a.
Mises en chantier, total, en milliers	233,1	212,3	233	227,4	224,6	248	228,9	219,6
%	-2,1	-8,9	9,8	-2,4	-1,2	10,4	-7,7	-4,1
Mises en chantier, log. ind., en milliers	127,4	116,1	125	116,7	121,7	132,5	121,9	122,1
%	-5,2	-8,9	7,7	-6,6	4,3	8,9	-8,0	0,2
Mises en chantier, log. coll., en milliers	105,7	96,2	108	110,7	102,9	115,5	107	97,5
%	2,0	-9,0	12,3	2,5	-7,0	12,2	-7,4	-8,9
Log. achevés, total, en milliers	60 035	47 053	51 688	58 095	54 406	49 321	51 784	60 015
%	-2,6	-21,6	9,9	12,4	-6,3	-9,3	5,0	15,9
Indice des prix des log. neufs, 1997 = 100	125,4	126,5	128,4	130,1	132,4	135,4	140,1	n.a.
%	1,0	0,9	1,5	1,3	1,8	2,3	3,4	n.a.
Logements existants								
Ventes S.I.A.*, nbre, en milliers	453 028	454 940	488 612	500 448	488 932	500 016	486 176	472 008
%	-0,5	0,4	7,4	2,4	-2,3	2,3	-2,8	-2,9
Prix S.I.A.* moyen, $ CAN, en milliers	234 339	239 450	247 166	251 352	258 542	267 245	276 710	277 481
%	3,9	2,2	3,2	1,7	2,9	3,4	3,5	0,3
Marché hypothécaire								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	4,90	4,88	4,83	4,97	5,55	5,90	6,37	6,47
Taux hyp. à cinq ans, pourcentage*	6,25	6,12	5,90	5,80	6,15	6,40	6,82	6,83
Investissement résidentiel**								
Total, $1997, en millions	67 888	67 120	68 183	69 080	69 073	71 152	70 227	n.a.
%	1,9	-1,1	1,6	1,3	0,0	3,0	-1,3	n.a.
Nouveau, $1997, en millions	34 192	33 207	33 073	32 964	32 886	34 209	33 489	n.a.
%	2,0	-2,9	-0,4	-0,3	-0,2	4,0	-2,1	n.a.
Modifications, $1997, en millions	24 696	24 864	25 556	25 848	26 528	27 032	27 224	n.a.
%	3,5	0,7	2,8	1,1	2,6	1,9	0,7	n.a.
Coût de transfert, $1997, en millions	9 188	9 260	9 740	10 348	9 932	10 160	9 892	n.a.
%	-1,5	0,8	5,2	6,2	-4,0	2,3	-2,6	n.a.
Déflateur, 1997=100	127,5	129,2	130,5	130,7	132,8	135,4	138,6	n.a.
%	0,7	1,3	1,0	0,2	1,6	2,0	2,4	n.a.

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble
n.d. : données non disponibles
* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés, sauf les taux hypothécaires à un an et à cinq ans
** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf et permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de transfert.

La SCHL : Au cœur de l'habitation

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

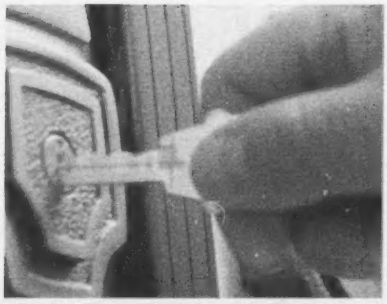
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Consultez en ligne des données exactes, complètes et actuelles sur le logement, présentées dans une vaste gamme de publications nationales et dans de nombreux rapports et tableaux statistiques.

Voici quelques hyperliens des rapports gratuits :

- Statistiques du logement au Canada
- Les intentions des consommateurs d'acheter ou de rénover un logement
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains

Vous pouvez également vous procurer des rapports régionaux :

- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec
- Enquête sur le logement des aînées, Colombie-Britannique
- Rapport sur les copropriétés, région du Grand Toronto (RGT)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Coup d'oeil sur le marché de l'habitation, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier et guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du Code national du bâtiment du Canada 2005 en matière de construction résidentielle.

De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains.
Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642

61502_2006_Q04